



REX

Rating Experts Group

ОТЧЕТ № 1024-24

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:

Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова

Дата оценки: 15 октября 2024 г.

Дата составления отчета: 21 октября 2024 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Семченко Евгений Владимирович

Исполнитель: ООО «РЭКС»

Москва, 2024 г.



Информация об итоговой стоимости объекта оценки

В соответствии с Договором на оказание услуг № 1024-24 от 03 октября 2024 г., который составили между собой Финансовый управляющий Семченко Евгений Владимирович и ООО «РЭКС», была выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта была произведена по состоянию на 15 октября 2024 г. и выполнена в соответствии с:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15 октября 2024 г., округленно, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова	20 036 000 (Двадцать миллионов тридцать шесть тысяч рублей)

Генеральный директор
ООО «РЭКС»
Лукьянец Я.А.

М.П.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	7
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	7
7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	9
9.2 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	9
9.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
9.4 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
9.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	16
11. АНАЛИЗ РЫНКА	17
11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	17
11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	23
11.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
11.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	27
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	30
13.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
13.2 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	30
13.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	30
13.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
13.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
13.5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
13.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	43
14. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	44
14.1. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	44
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ	65

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения работ:	Договор на оказание услуг № 1024-24 от 03 октября 2024 г.	
Объект оценки, включая права на объект оценки	Право собственности Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова	
Адрес объекта оценки:	Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова	
Правообладатель(и) объекта оценки	Права собственности. Собственник: Григорьев Александр Юрьевич	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации посредством проведения торгов в рамках процедуры банкротства	
Оцениваемые права на объект оценки:	Право собственности	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только в соответствии с назначением отчета об оценке	
Дата оценки:	15 октября 2024 г.	
Дата составления Отчета	21 октября 2024 г.	
Дата осмотра Объекта оценки	07 октября 2024 г.	
Порядковый номер Отчета	1024-24	
В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки составила		
Рыночный стоимость, руб.		
Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
20 036 000	Не применялся	Не применялся
Итоговая стоимость объекта оценки, округленно		
Объект оценки		Рыночная стоимость, округленно, руб.
Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова		20 036 000 (Двадцать миллионов тридцать шесть тысяч рублей)

Генеральный директор
ООО «РЭКС»

Оценщик



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Право собственности Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации посредством проведения торгов в рамках процедуры банкротства
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки (для целей реализации посредством проведения торгов в рамках процедуры банкротства) • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) • предполагаемое использование объекта – производственно-складское здание • характер сделки - сделка в типичных условиях (так как определяется рыночная стоимость)
Основания для установления предпосылок стоимости	Не требуются
Дата оценки	15 октября 2024 г.
Специальные допущения	Не применялись
Иные существенные допущения	Доступ в здание отсутствует, в расчетах оценщик исходил из допущения, что внутренняя отделка отсутствует.
Ограничения оценки	Итоговая стоимость может быть применена только в соответствии с назначением отчета об оценке
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Использование отчета для целей оценки, распространение и публикация с письменного разрешения исполнителя
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменная
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Не предусмотрена
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Информация не предоставлена
Формы представления итоговой стоимости	Рыночная
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 ФСО	Не требуются
Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, Имя, Отчество	Попова Мария Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации Ассоциация «МЕХРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ». Адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26, 6 эт., оф.606, тел. (863) 299-42-29, 299-42-30. Включен в реестр оценщиков СРО – 16.09.2014 года, регистрационный номер № 1230
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ФБГОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» КТ 02537 от 11 июня 2013 года. г. Ростов-на-Дону, специализация: «оценка собственности»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 8012R/776/19770/24 от 25.06.2024 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия полиса с 09.07.2024 г. по 08.07.2025 г.
Квалификационный аттестат	квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №036282-1 от 27.04.2024 года
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в области оценочной деятельности с 2013 г.
Контактный телефон:	+7 (916) 227-18-56
Эл. почта:	info.reportgroup@yandex.ru

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике оценки	
Наименование	Финансовый управляющий Семченко Евгений Владимирович
Реквизиты	ИНН 771670568725 СНИЛС 118 907 207 67 Эл. почта: semchenko_e_v@mail.ru Тел. +7 (903) 683-18-77 Адрес для направления корреспонденции: 115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94 (ПАУ ЦФО, для Семченко Е.В.)

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной Ответственностью "РЭЙТИНГ ЭКСПЕРТС ГРУПП"
Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 115597, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Орехово-Борисово южное, ул. Ясенева, д. 41, к. 1, кв. 179 Почтовый адрес: 115597, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Орехово-Борисово южное, ул. Ясенева, д. 41, к. 1, кв. 179
Банковские реквизиты:	
ОГРН	1217700196163
Дата присвоения ОГРН	от 22.04.2021 г.
ИНН / КПП	9724045806/772401001
Банковские реквизиты	р/счет 40702810601760000650 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593,
БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки ПАО СК «Росгосстрах» №247/2024/СП134/765 от 01 июля 2024 г. по 30 июня 2025 г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;

- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица –

заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемым объектом в соответствии с Договором на оказание услуг №1024-24 от 03 октября 2024 г. является:

Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова



Рисунок 1 Расположение объекта оценки на карте

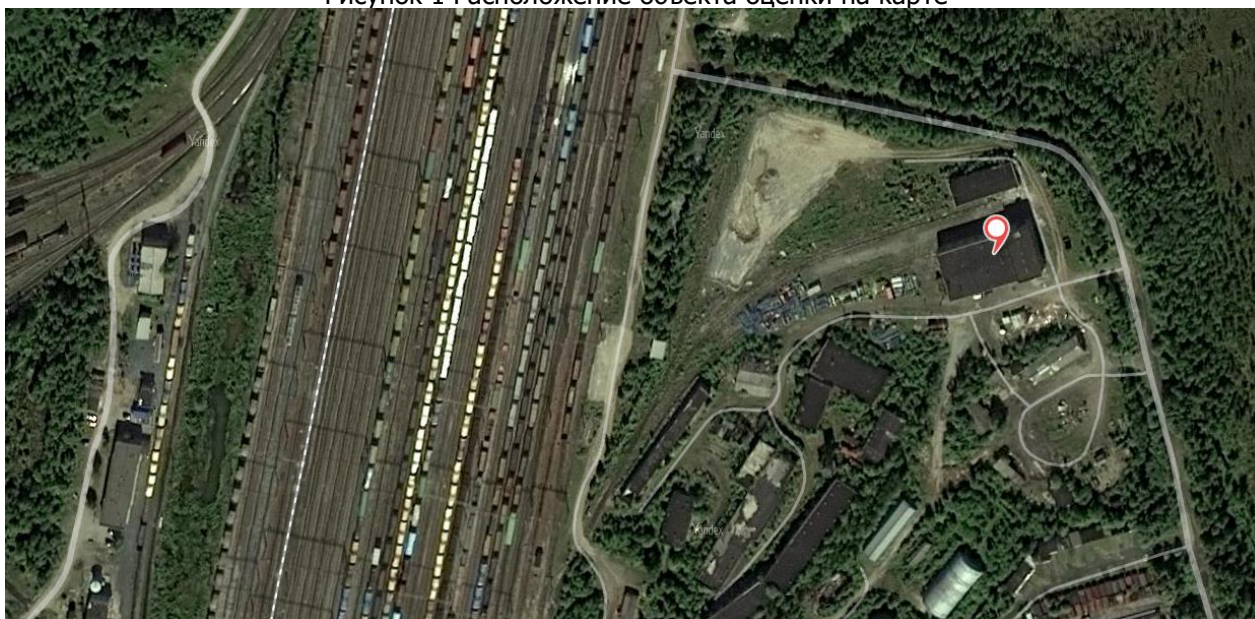


Рисунок 2 Расположение объекта оценки на карте

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Объект оценки принадлежит на праве собственности. Правообладатель(и) - Григорьев Александр Юрьевич

9.2 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога оцениваемого объекта;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта залогом оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии залога оцениваемого объекта.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта договорами аренды оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии данного обременения.

При подготовке отчета об оценке обременения прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки обременения при расчете стоимости объекта оценки не учитываются.

9.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком пользовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра, а также на основании информации, предоставленной Заказчиком.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости права пользования оцениваемым объектом недвижимости проводились интервью с экспертами рынка недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по Отчету в соответствующих разделах.

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены со слов Заказчика и по результатам осмотра.

Документы, предоставленные заказчиком:

-Разрешение на ввод в эксплуатацию

9.4 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице 9.4 приведено описание населенного пункта, в котором расположен оцениваемый объект.

Таблица 9.4 Описание или характеристика района

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова
Район	Республика Карелия, р-н Беломорский
Проезд личного транспорта	Проезд к зданию осуществляется со стороны ул. Мерецкова
Инфраструктура	Средне развита
Смог, грязь, шум - уровень	Средний
Темпы развития района	Средние

Описание района¹

Беломорск (карел. Šuomua — «болотистый край», фин. Sorokka) — город в Республике Карелия Российской Федерации. Административный центр Беломорского района, образует Беломорское городское поселение.

Известен с XII века как село Сороки в устье реки Выг, при её впадении в Белое море. Название по одному из рукавов Выга, который карелы называли Соарийоки — «островная река» (карельское soari — «остров», joki — «река»). Объяснения топонима «Сороки» из «сорок островов» или в связи с обитанием птицы сорока относятся к народной этимологии. В 1938 году село Сороки переименовано в город Беломорск

Город расположен на западном берегу Белого моря, в устье реки Выг, в 376 км к северу от Петрозаводска, недалеко от Соловецких островов.

Большая часть города расположена на правом берегу основной протоки Выга — на острове, образованном протокой Шижня.

Узел железных дорог, морской порт в Сорокской губе Белого моря. Конечный пункт Беломорско-Балтийского канала.

¹ <https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA>

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 1000-м месте из 1118 городов Российской Федерации.

По итогам переписи населения 2020 года проживали следующие национальности (национальности менее 0,1 % и другое, см. в сноске к строке «Другие»)

Беломорск находится в 36 км от трассы Е 105 М18 «Кола» (Санкт-Петербург — Мурманск — Норвегия) и связан с ней автодорогой Р18 (Пушной — Беломорск). Также имеется грунтовая автодорога Беломорск — Сумский Посад — Хвойный — Вирандозеро — Нюхча, связывающая восточные населённые пункты района и Сумский Посад — Колежма.

В настоящее время от города регулярно ходят автобусы по маршрутам до населённых пунктов Золотец, Сосновец, Шижня, Водников, Тунгуда, Хвойный, Летнереченский, а также до городов Костомукша и Петрозаводск.

В городе действует 5 городских и пригородных маршрутов

Беломорск является крупным железнодорожным узлом (имеются направления на Мурманск, Санкт-Петербург и Вологду).

Через Беломорск проходят пригородные поезда Кемь — Беломорск — Маленьга и Кемь — Беломорск — Медвежья Гора.

В пяти километрах к западу от станции проходит однопутный обход Беломорска, используемый для грузового движения. Он берёт начало от путевого поста 791 километр, расположенного чуть севернее города, и заканчивается на станции Уда, расположенной немного к юго-западу.

Беломорский морской порт создан в 1934 году для перевалки грузов и обслуживания судов следующих по Беломорско-Балтийскому каналу. В настоящее время существует пассажирское сообщение до Соловецких островов.

9.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова

Таблица 9.5.1 Описание здания

Характеристики здания, в котором находятся оцениваемые помещения	
Наименование объекта	Нежилое здание
Год постройки	2013
Функциональное назначение (фактическое использование):	Нежилое (производственно-складское)
Общая площадь здания, кв.м	1838
Этажность	3
Материал стен	Кирпичный
Состояние здания	Удовлетворительное (согласно осмотра)
Наличие ж/д ветки	Имеется



Здание

Дата обновления информации: 07.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	10:11:0010501:93
Дата присвоения кадастрового номера	15.04.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Карелия, р-н Беломорский, г Беломорск, ул Мерецкова
Площадь, кв.м	1838
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12920267.49
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	05.01.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 10:11:0010501:93-10/035/2024-3 от 20.09.2024
---	--

Информация по данным сайта <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Фотообзор







10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

10.1. Специальные допущения

1. Не применялись

10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

2. Доступ в здание отсутствует, в расчетах оценщик исходил из допущения, что внутренняя отделка отсутствует.

10.3. Прочие допущения

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

4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

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

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

7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

8. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

10. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

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

13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

14. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полноты достоверности полученной от продавцов информации, которые зачастую увеличивают стоимость/аренду своих объектов и физические параметры, чтобы заинтересовать потенциального покупателя ещё до физического просмотра объектов недвижимости.

15. Оценщик не несет ответственности за изменение продавцом, представленных в данном отчете объявлений по продаже/аренде объектов недвижимости, после даты оценки, в частности: цена продажи/аренды объекта недвижимости, торг и т.д., а также удаление данных объявлений из сети Интернет.

16. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

17. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

18. По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.

19. Оценка рыночной стоимости производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

10.4. Ограничения оценки

Итоговая стоимость может быть применена только в соответствии с назначением отчета об оценке

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Основные экономические показатели России

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % т/г	+/- % т/г	+/- % т/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % т/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Производство сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объем СМР) – 7 865,7 млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,1
	- потребительская	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

	23/22г., %	Янв-май 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	
	- номинальная	+14,1
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8

(изменение в рублях в текущих ценах)

	Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24	+23,9
19.	Международные резервы (ЗБР), на 30.08.24г.: 613,5 млрд. долл. США	-1,7
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.24г.: 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США	-11,8
21.	Государственный внешний долг, на 01.08.24г. 53,5 млрд. долл. США	0,0

Другие показатели		01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	89,82

Другие показатели		01.01.2020	09.09.2024
24.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов,

автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг итотрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

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

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники: 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf>, 2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, 4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.09.2024 года.

Социально-экономическое положение Республики Карелия

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2019	2020	2021	2022	2023
Численность постоянного населения (на конец года), тыс. человек	550,7	541,5	532,4	527,9	523,9
Естественный прирост, убыль (-) населения, человек	-3284	-4944	-7327	-5301	-4439
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец года, тыс. человек	6,0	13,3	5,6	4,1	2,6
Численность пенсионеров ¹ , тыс. человек	235,5	232,6	226,5	225,0	221,7
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	30854,2	32596,1	35373,3	46018,8 ²	52983,6 ⁵
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	42963,7	46501,2	49553,3	56458,4	64778,7
Средний размер назначенных пенсий, руб.	18325,0	19336,0	20754,3	23816,5	25638,1
Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах), млн руб.	319050,0	322803,6	447564,1	391410,5	...
Инвестиции в основной капитал (в фактически действовавших ценах), млн руб. ³	48259,8	55610,0	78686,9	96501,2	103608,7 ⁴
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн руб.:					
добыча полезных ископаемых	246760	258021	370114	287388	289631 ⁵
обрабатывающие производства	91189	90138	176648	102048	104380
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	126762	136599	159673	149834	144847
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	25679	26597	29788	31384	34915
	3130	4687	4005	4123	5489

¹ Данные о численности пенсионеров и среднем размере назначенных пенсий приведены по пенсионерам, состоящим на учёте в системе государственного учреждения отделения ПФ РФ по РК по состоянию на 1 января года, следующего за отчётным. С 2023 г. данные Отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Республике Карелия.

² Начиная с 2022г., показатель рассчитан с учетом итогов ВПН-2020. Данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными с учетом корректировки отраслевой и банковской статистики.

³ Без налога на добавленную стоимость.

⁴ Данные предварительные.

**ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ**

Продолжение табл. 1.1

	2019	2020	2021	2022	2023
Объём производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн руб.	4462,8	5204,7	5449,6	6392,2	6459,0 ¹
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. м ²	277,2	294,2	324,5	310,0	312,4
Грузооборот транспорта общего пользования, млн т-км	611,4	688,4	876,5	952,1	848,7
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млн пассажиро-км	417,8	200,0	228,5	273,1	311,6 ¹
Оборот розничной торговли, млн руб.	129121,6	138562,2	152913,8	159686,2	185250,1
Оборот общественного питания, млн руб.	5484,8	5752,2	6703,2	8578,7	12211,8
Платные услуги населению, млн. руб.	37158,4	35762,7	44495,9	49399,6	54460,6 ¹
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в экономике ² , млн рублей	62198,8	51164,4	140592,4	55962,1	35266,0 ³
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю предыдущего года), %	102,8	106,1	109,4	111,8	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок, (декабрь к декабрю предыдущего года) %	91,0	132,2	131,6	93,6	130,6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции (декабрь к декабрю предыдущего года), %	102,0	101,1	113,5	107,9	103,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения (декабрь к декабрю предыдущего года), %	107,1	105,8	108,5	116,7	116,2

¹ Предварительные данные.

² По данным годовой бухгалтерской отчётности организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства; включая организации применяющих упрощённую систему налогообложения.

³ Оперативные данные с учётом организаций, перешедших на упрощённую систему налогообложения.

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

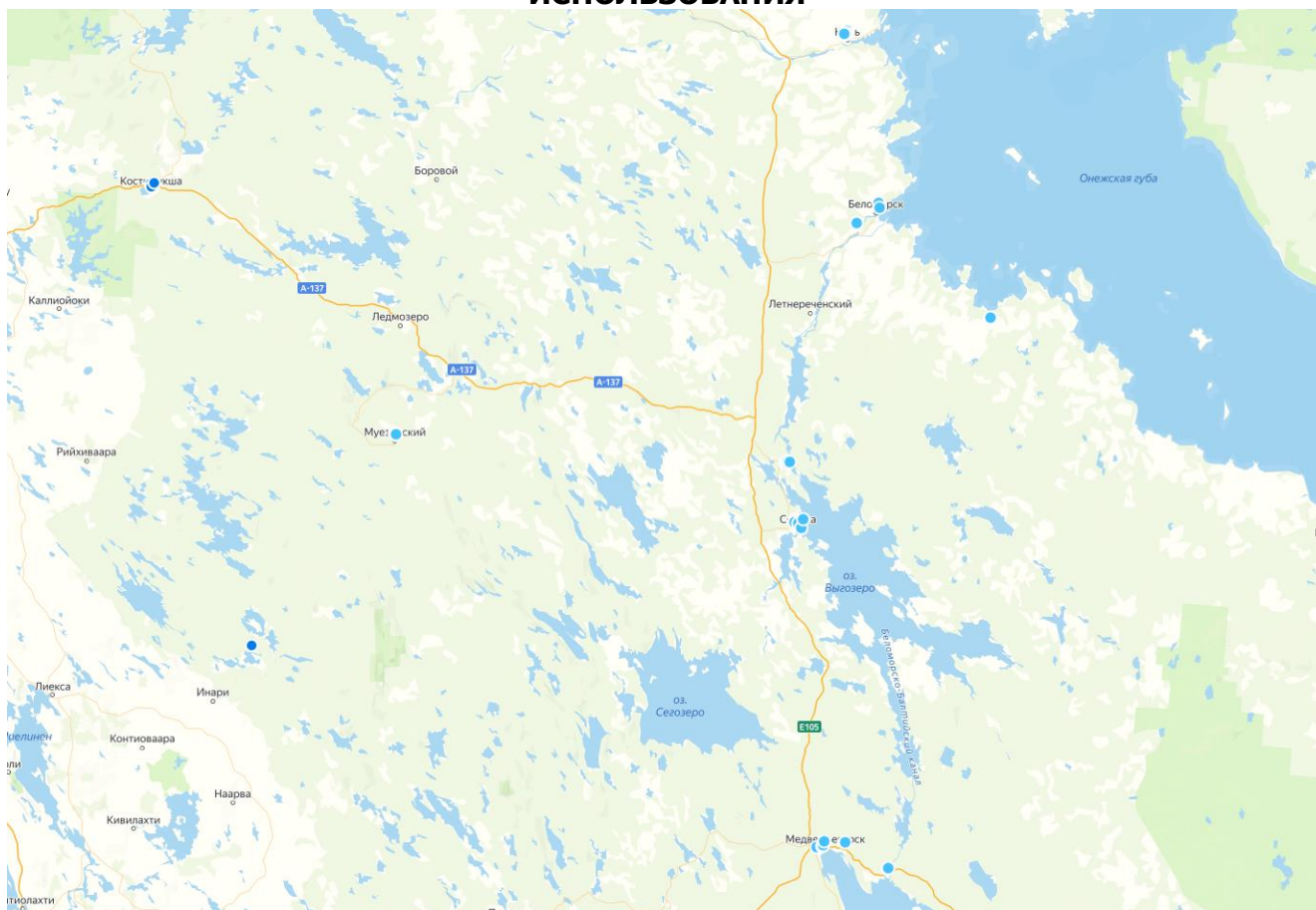
Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: Имущество относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности производственно-складское здание. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к мало распространенным объектам, по экономической активности региона – к неактивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

11.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



https://www.avito.ru/kareliya/kommercheskaya_nedvizhimost/



Свободного назначения, 197.2 м²
750 000 Р
 3 803 Р за м²
 Карелия, Сегежа
 25 дней назад



Свободного назначения, 284.7 м²
6 000 000 Р
 21 075 Р за м²
 Карелия, Муезерский
 1 день назад



Свободного назначения, 178.9 м²
2 070 554 Р
 11 574 Р за м²
 Карелия, Сегежа
 1 день назад



Производственное помещение 381,8м
10 000 000 Р
 26 192 Р за м²
 Карелия, Сегежа
 15 дней назад



Свободного назначения, 214 м²
3 800 000 Р
 17 757 Р за м²
 Карелия, Муезерский
 14 дней назад



Продам помещение свободного...
1 980 000 Р
 64 918 Р за м²
 Карелия, Сегежа
 3 часа назад



Продам помещение свободного...
1 103 400 Р
 723 Р за м²
 Карелия, Беломорск
 14 дней назад



Производство, 202 м²
3 700 000 Р
 18 317 Р за м²
 Карелия, Пиндуши
 28 дней назад



Продам помещение свободного...
20 849 Р за м²
 Карелия, Петрозаводск
 22 дня назад



Склад / Производство/ переработка рыбы / ...
150 000 000 Р
 48 833 Р за м²
 Карелия, Беломорск
 1 день назад



Нежилые помещения
1 580 400 Р
 8 543 Р за м²
 Архангельская область, Малошуйка
 4 часа назад



Свободного назначения, 245.5 м²
22 403 Р за м²
 Карелия, Пиндуши
 2 часа назад



Оценщиком принималось решение о выборе объекта в качестве аналога на основании сопоставимости характеристик объекта-аналога с объектом оценки и достаточности информации по основным ценообразующим характеристикам. Оценщиком были выбраны три наиболее сопоставимых объекта аналога

Таблица 11.3.1. Объекты аналоги для сравнительного подхода

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Наличие земельного участка	С учетом	С учетом	С учетом
Условия рынка	Время продажи	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Не предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, Повенецкое городское поселение, пгт. Повенец, Новая ул., 2	Республика Карелия, Сегежский муниципальный округ, Сегежа, Речная ул., 7А	Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, Толвуйское сельское поселение, д. Толвуйа, Гористая ул., 1
Физические характеристики	Площадь, кв. м	202,00	381,80	245,50
	Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
	Состояние отделки	без отделки	Удовлетворительное	без отделки
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Использование	Наиболее эффективное использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Нет	Нет	Нет
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.	3 700 000	10 000 000	5 500 000
	Цена за единицу площади, руб./кв. м	18 317	26 192	22 403
Источники информации	Интернет источник	https://www.avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_202_m_2966452285	https://www.avito.ru/segezha/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3818m_4419716746	https://www.avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_245.5_m_4090999969

Цены предложений по продаже объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с объектом оценки, но отличающихся по типу площади и другим ценообразующим факторам, которые могут повысить или снизить рыночную стоимость 1 кв.м. объекта оценки в результате проведенных расчетов, составляют от 18 000 руб./кв.м./год до 26 000 руб./кв.м с учетом земельного участка, без учета корректировок.

11.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта экспертизы и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях) и специализированных справочников, а именно:

- Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.;

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектами экспертизы объектов недвижимости, эксперт выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта экспертизы были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные экспертом при определении их рыночной стоимости (диапазоны значений факторов могут составлять от 0% до 54%)²:

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости представлены в Таблице 11.4.1.

Таблица 11.4.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения

² Страницы отчета 41-46

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях.
Физические характеристики	Тип площади	Площади под размещение терминалов, кофе-аппаратов и т.п. сдаются в аренду по ставке, превышающей удельную величину ставки торговых площадей в том же здании
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

11.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Имущество относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности производственно-складское здание. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к мало распространенным объектам, по экономической активности региона – к неактивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

2. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

- Передаваемые имущественные права;
- Ограничения (обременения) прав;
- Нетипичные условия финансирования;
- Нетипичные условия сделки;
- Время продажи;
- Скидка к цене предложения;
- Адрес расположения;
- Площадь;
- Наличие ж/д ветки
- Состояние;
- Наиболее эффективное использование;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3. Цены предложений по продаже объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с объектом оценки, но отличающихся по типу площади и другим ценообразующим факторам, которые могут повысить или снизить рыночную стоимость 1 кв.м. объекта оценки в результате проведенных расчетов, составляют от 18 000 руб./кв.м./год до 26 000 руб./кв.м с учетом земельного участка, без учета корректировок

4. Предложений по сдаче в аренду сопоставимой недвижимости носят единичный характер, рынок не развит.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

юридическая правомочность - все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

физическая осуществимость - из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

финансовая оправданность - анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

максимальная эффективность - в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Рассматривая возможность использования оцениваемого объекта в качестве коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, здания производственно-складского назначения, оценщик исходил исходя из визуального осмотра.

Таким образом, учитывая совокупность изложенных выше фактов, можно сделать вывод о том, что оцениваемое здание как коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, используется как здание производственно-складского назначения.

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости, оценщик пришел к выводам, что финансовая оправданность отвечает критерию финансовой оправданности.

На момент оценки помещение используется как здание производственно-складского назначения. Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению, то есть как здания производственно-складского назначения.

³ Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

По мнению Оценщика, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование по назначению в качестве здания производственно-складского назначения.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

13.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Далее приведены основные этапы проведения оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

13.2 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

13.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

Затратный подход

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

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

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

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода.

Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов. На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

13.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения доходного подхода:

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

Предложений по сдаче в аренду сопоставимой недвижимости носят единичный характер, рынок не развит, расчет в рамках доходного подхода невозможен.

Основные условия применения затратного подхода:

- Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В данном случае рынок недвижимости развит достаточно хорошо. На рынке имеется достаточное количество аналогов, поэтому расчет стоимости с применением затратного подхода

не производился. На основании этого Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода.

Основные условия применения сравнительного подхода:

- Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

13.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве объекта аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к сопоставимому с оцениваемым объектом сегменту рынка и схожи с ним по ценообразующим факторам.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже сопоставимых объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<http://realty.dmir.ru/>; <http://www.cian.ru/>; <http://www.realto.ru/> и др.) Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиска информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве критериев отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: местоположение, состояние помещений, транспортная доступность, этаж расположения и др.

В распоряжении Оценщика были данные по нескольким предложениям сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщиком было выявлено 3 предложения, наиболее схожие с оцениваемым объектом. Описание объектов-аналогов представлено в таблице 13.5.1.1. Копии интернет страниц и коммерческих предложений приведены в приложении 2 настоящего Отчета.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости нежилых площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м. площади объектов.

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

- — Передаваемые имущественные права;
- Ограничения (обременения) прав;
- Нетипичные условия финансирования;
- Нетипичные условия сделки;
- Время продажи;
- Скидка к цене предложения;
- Адрес расположения;
- Площадь;
- Наличие ж/д ветки
- Состояние;
- Наиболее эффективное использование;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлены в таблицах: 13.5.1.1., 13.5.1.2,

Таблица 13.5.1.1. Описание объектов аналогов

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Наличие земельного участка	С учетом	С учетом	С учетом
Условия рынка	Время продажи	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Не предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, Повенецкое городское поселение, пгт. Повенец, Новая ул., 2	Республика Карелия, Сегежский муниципальный округ, Сегежа, Речная ул., 7А	Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, Толвуйское сельское поселение, д. Толвуйа, Гористая ул., 1
Физические характеристики	Площадь, кв. м	202,00	381,80	245,50
	Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
	Состояние отделки	без отделки	Удовлетворительное	без отделки
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Использование	Наиболее эффективное использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Нет	Нет	Нет
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.	3 700 000	10 000 000	5 500 000
	Цена за единицу площади, руб./кв. м	18 317	26 192	22 403
Источники информации	Интернет источник	https://www.avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_202_m_2966452285	https://www.avito.ru/segezha/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3818m_4419716746	https://www.avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_245.5_m_4090999969

Примечание. Цены предложения и характеристики, были уточнены при телефонном интервьюировании собственников и их официальных представителей. В случае расхождения цен и характеристик с указанными в объявлениях (см. Приложение 2), верными считать приведенные в данной таблице.

Таблица 13.5.1.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		3 700 000	10 000 000	5 500 000
Площадь	кв. м	1 838,00	202,00	381,80	245,50
Цена за единицу площади	руб./кв. м		18 317	26 192	22 403
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые права на улучшение		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не учитывается	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 555	19 382	16 578
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 555	19 382	16 578
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 555	19 382	16 578
Наличие земельного участка					
Наличие земельного участка		Без учета	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		-26,00%	-26,00%	-26,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 555	19 382	16 578
Условия рынка					
Время продажи		Октябрь 2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 555	19 382	16 578
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-16,80%	-16,80%	-16,80%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		11 278	16 126	13 793
Местоположение объекта					
Адрес расположения		Республика Карелия, р-н Беломорский, г Беломорск, ул Мерецкова	Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, Повенецкое городское поселение, пгт. Повенец, Новая ул., 2	Республика Карелия, Сегежский муниципальный округ, Сегежа, Речная ул., 7А	Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, Толвуйское сельское поселение, д. Толвуйа, Гористая ул., 1
Корректировка	%		16,00%	0,00%	16,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 082	16 126	16 000
Физические характеристики					
Площадь, кв. м	кв. м	1 838,00	202,00	381,80	245,50
Корректировка	%		-26,27%	-19,50%	-24,26%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		9 645	12 981	12 118

Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		9 645	12 981	12 118
Стены		Кирпич	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		9 645	12 981	12 118
Наличие д/д ветки		Есть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		14,00%	14,00%	14,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 995	14 798	13 815
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 995	12 134	11 328
Состояние отделки		без отделки	без отделки	Удовлетворительное	без отделки
Корректировка	%		0,00%	-18,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 995	9 950	11 328
Экономические характеристики					
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 995	9 950	11 328
Использование					
Наиболее эффективное использование		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 995	9 950	11 328
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		10 995	9 950	11 328
Выводы					
Общая валовая коррекция			40,43	69,50	56,42
Весовой коэффициент			0,4837	0,1930	0,3233
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м	10 901			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу	руб.	20 036 038			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, округленно	руб.	20 036 000			

Обоснование внесенных корректировок

В случае если различий по какому-либо элементу сравнения не выявлено, корректировка приравнивалась нулю. В случае различия оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов по какому-либо элементу сравнения, оценщиками вносились соответствующие поправки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

У объектов сравнения подразумевается передача права собственности на помещение/здание, как и у объекта оценки. Таким образом, корректировка не вводится.

Обременения

Все объекты аналоги свободны от обременений. Корректировка не требуется, так как по техническому заданию данный фактор не учитывается при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи учитывает изменения уровня цен, которые произошли на рынке, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Датой оценки является 15 октября 2024 г. Все объекты аналоги были выставлены на продажу в период срока экспозиции. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется, так как предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

Наличие земельного участка

Корректировка вводилась на основании Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.;

Таблица 63. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа производственно-складской недвижимости. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,72	0,60	0,83
2	Санкт-Петербург	0,74	0,62	0,85
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,58	0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,62	0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,62	0,85

Корректировка для всех аналогов составила -26%

Разница между ценой предложения и ценой сделки (торг)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее

целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. В данном случае поправка на торг определялась с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.;

Таблица 364. Скидки на цены предложений по мнению экспертов-оценщиков на неактивном рынке.

1. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	17,5%	11,8%	23,2%
2	Санкт-Петербург	17,1%	11,4%	22,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,4%	11,7%	23,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	17,3%	11,6%	23,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	16,8%	11,1%	22,5%

Согласно данной таблице, вводилась корректировка в размере -16,8 %

Местоположение

В соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.

Таблица 8. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, и границы доверительных интервалов, усредненные по городам России.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51

Корректировка для объектов аналогов №1,3 составила +16% (0,59/0,51)

Физические характеристики

Корректировка на площадь

Корректировка вводилась согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{мощи}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

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

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

k – коэффициент торможения.

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

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

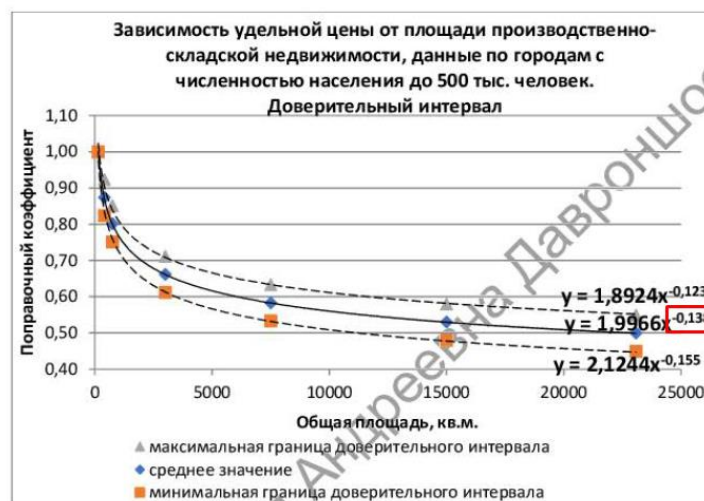


Рис. 68

Тип объекта

- встроенное помещение
- отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки

Корректировка не вводилась объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данной характеристике

Корректировка на материал стен

Корректировка не вводилась объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данной характеристике

Корректировка на наличие ж/д ветки

Корректировка вводилась согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.

Таблица 90. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Наличие железнодорожной ветки		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Корректировка для всех объектов аналогов составила +14%

Корректировка на состояние здания

Корректировка вводилась согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.

Таблица 259. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов в различном физическом состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,86
	удовл.	0,82	1,00	1,52
	неудовл.	0,54	0,66	1,00

Корректировка для объектов аналогов №2,3 составила -18%

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка вводилась согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.

Таблица 278. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным состоянием отделки, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Корректировка для объекта аналога №2 составила -18%

Функциональное назначение объекта

Функциональное назначение

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Поправка не вводилась.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы, нетипичные для данного вида объектов недвижимости. Так как другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемых объектов не выявлены.

Корректировка не требуется.

Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K_i = (1 + BK1 + BK2 + \dots + BK_i) / n - BK_i, \text{ где}$$

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

$BK1, BK2, BK_i$ – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях (общая валовая коррекция есть сумма корректировок по модулю для соответствующего аналога за исключением корректировки на торг);

n – кол-во объектов-аналогов.

Общая валовая коррекция есть сумма корректировок по модулю для соответствующего аналога за исключением корректировки на торг

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

13.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использован один подход – сравнительный и в рамках подхода использовался только один метод.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придаётся свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый применённый метод.

Количественно полученные результаты оценки стоимости разными подходами представлены в таблице 13.6.1

Таблица 13.6.1. Итоговое согласование рыночной стоимости объекта оценки

Кадастровый номер	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
10:11:0010501:93	20 036 000	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся
Вес, коэф	1	0	0
Итого, округленно	20 036 000		

14. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость Объекта оценки сравнительным и доходным подходами. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15 октября 2024 г., округленно, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Здание, общей площадью 1838 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 3, материал наружных стен: кирпичные, год ввода в эксплуатацию: 2013, кадастровый номер: 10:11:0010501:93, расположенное по адресу: Республика Карелия, р-н Беломорский, г. Беломорск, ул. Мерецкова	20 036 000 (Двадцать миллионов тридцать шесть тысяч) рублей

14.1. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «РЭКС» его подпись заверяется печатью данной организации.

Генеральный директор
ООО «РЭКС»
Лукьянец Я. А.

Оценщик
Регистрационный №1230 в реестре Ассоциации «МСО»
Попова М.А.

М.П.

М.П.



15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)
11. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
12. Internet-ресурсы (www.rb.ru, www.realto.ru, www.747.ru, www.makler.su, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru, www.elit-property.ru, www.incom.ru, www.knm.ru, www.makler.su, www.zdanie.info и др.).
13. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
14. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
15. Оценка недвижимости: Учебник Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
16. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного – Лейфер Л.А., 2023 г.;
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
19. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
20. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог №1


avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_202_m_2966452285

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Производство, 202 м²

3 700 000 ₽ ~
18 317 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 911 410-39-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 7.5 м
Отдельный вход: есть	Отделка: без отделки
Общая площадь: 202 м²	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

avito.ru/pindushi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_202_m_2966452285

Отдельный вход: есть
Общая площадь: 202 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

3 700 000 ₽ ~

18 317 ₽ за м²

8 911 410-39-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Республика Карелия, Медвежьегорский р-н, Повенецкое городское поселение, пгт. Повенец, Новая ул., 2

Показать карту

Описание

Продаётся автосервис! Капитальное здание, автономное отопление, свет, вода, оборудование (практически новые подъёмники, компрессор, шиномонтажное оборудование, тельфер 5т., смотровая яма, ворота роллеты, электронное табло, стеклопакеты), большая площадка- стоянка, вагончик- бытовка, рядом федеральная трасса 200м. !!! Готовый бизнес!!!

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта
Тип здания: другой	

№ 2966452285 · 17 сентября в 17:24 · 593 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Аналог №2

Главная > > > Продам > Производственное помещение

Производственное помещение 381,8 м


10 000 000 Р

26 192 Р за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 911 050-69-80

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МЯЦН

Компания

На Авито с сентября 2017

Надёжный партнёр

Рейтинг проверен

Есть бизнес-сообщество Вконтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Хлебалин Евгений

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 381,8 м²

Этажи: 1

Высота потолков: 3,5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Посмотреть пример отчёта

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра

Этаж: 1

Тип сделки: продажа

10 000 000 Р

26 192 Р за м²

8 911 050-69-80

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МЯЦН

Компания

На Авито с сентября 2017

Надёжный партнёр

Рейтинг проверен

Есть бизнес-сообщество Вконтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Хлебалин Евгений

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Посмотреть пример отчёта

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН 516734245960

Расположение

Республика Карелия, Сегежский муниципальный округ, Сегежа, Речная ул., 7А

Показать карту

Описание

Арт. 74374232

Предлагается к покупке помещение свободного назначения общей площадью **381,8 м²** расположенное на берегу озера Выгозера.

Помещение находится по адресу: Республика Карелия, г. Сегежа, ул. Речная 7А.

— Отличное асфальтирование подъездные пути.

— Большое количество парковочных мест.

— Свой причал, удобный спуск в воду.

— Система автономной канализации и водоснабжения.

— Помещение можно использовать под переработку рыбной продукции или любую другую производственную деятельность.

— Так же можно рассмотреть ведение гостиничного и туристического направления.

Один взрослый собственник. Без залогов и обременений. Подходит любая форма оплаты.

Полное юридическое сопровождение сделки.

Обращайтесь за подробностями, ответу на все интересующие вопросы.

Многофункциональный центр недвижимости (МЯЦН) оказывает полный спектр профессиональных услуг в сфере недвижимости:

— Купля-продажа вторичного жилья, полное юридическое сопровождение сделок любой сложности;

Lightshot

Lightshot

Скриншот скопирован в буфер обмена

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Кому Григорьеву Александру Юрьевичу
(наименование застройщика)
(фамилия, имя, отчество – для граждан)
полное наименование организации
– для юридических лиц

его почтовый адрес и индекс

РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

№ RU-10501000-12

Администрация муниципального образования «Беломорский муниципальный район»
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти
Субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу
руководствуясь статьей 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешает ввод в
эксплуатацию построенного – реконструируемого, отремонтированного объекта строительства
административно-хозяйственного здания. Земельный участок с кадастровым номером
10:11:0010501-7 площадью 42966 кв. м в аренде (договор аренды земельного участка № 4 от
30.1.2013 г.)

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией,
Инженерное обеспечение – водоснабжение – автономное, канализация –
централизованная, теплоснабжение – автономное, электроснабжение – от местных
сетей

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией,
краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение
краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение

выдается на этап строительства, реконструкции

расположенного по адресу: РФ, Республика Карелия, Беломорский район, г. Беломорск, ил.
Мерецкова, Беломорское городское поселение

полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем- всего	куб. м	1838	1838
В том числе надземной части	куб. м	6310	6310
Общая площадь	кв. м	1838	1838
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	----	----
Количество зданий (объектов)	штук	1	1
Этажность		3	3
II. Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест		----	----
Количество посетителей		----	----
Вместимость		----	----
Материал фундаментов		Железобетонные блоки	Железобетонные блоки
Материал стен		кирпичные	кирпичные
Материалы перекрытий		железобетонные	железобетонные
Материал кровли		рулонная	рулонная
Объекты производственного назначения			
Мощность		----	----
Производительность		----	----
Протяженность	м	----	----
Число абонентных каналов	штук	----	----

111. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за искл. лоджий, балконов, веранд и террас)	кв. м	----	----
Количество этажей	штук	----	----
Количество секций	секций	----	----
Количество квартир - всего	штук/ кв. м	----	----
1-комнатные	штук/ кв. м	----	----
2-комнатные	штук/ кв. м	----	----
3-комнатные	штук/ кв. м	----	----
4-комнатные	штук/ кв. м	----	----
Более чем 4-комнатные	штук/ кв. м	----	----
Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, веранд и террас)	кв. м	----	----
Материал фундаментов			----
Материал стен			----
Материалы перекрытий			----
Материалы кровли			----

111. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта – всего _____ тыс. руб.
и в том числе строительно - монтажных работ _____ тыс. руб.

Начальник отдела архитектуры и
градостроительства администрации
МО «Беломорский муниципальный
район»

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу на ввод
объекта в эксплуатацию

(подпись)

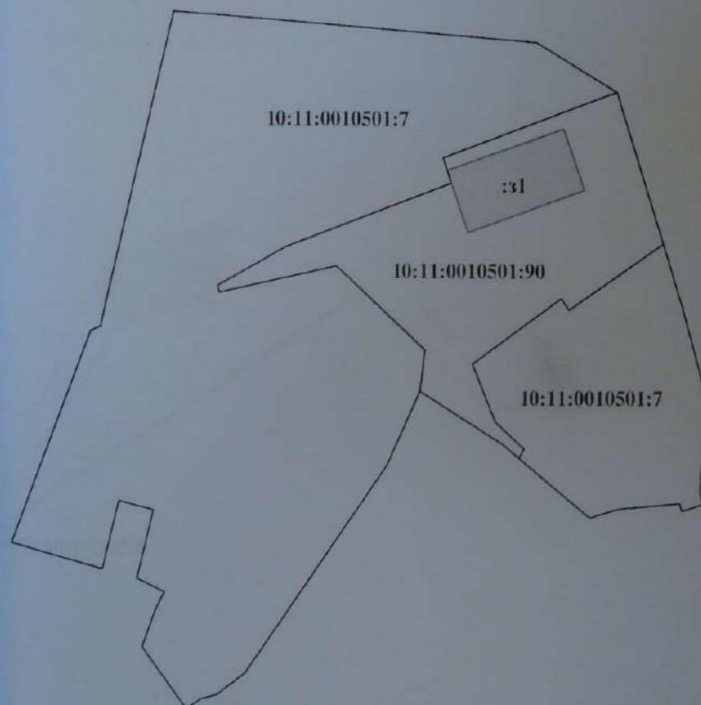
Н.П. Карпов
(расшифровка подписи)

« 16 » 2013 г.

М.П.

32 18

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка
- граница территории, обремененной ипотекой
- граница территории, обремененной ипотекой
- граница территории, обремененной ипотекой

10:02/021/001/025 - обременение земельного участка

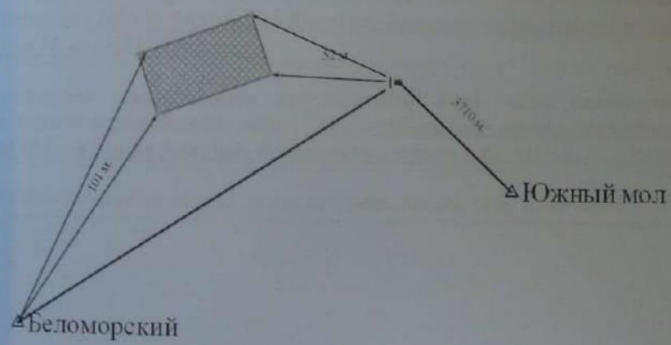
001 - обременение земельного участка

— граница территории, обремененной ипотекой

— граница территории, обремененной ипотекой

№ 109

Схема геодезических построений



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- △ объект геодезической съемки
- объект геодезической съемки
- точка геодезической съемки

- геодезическая линия
- ← геодезическая линия, проходящая через точку
- объект геодезической съемки

78 20

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием здания, расположенного по адресу: Республика Карелия, Беломорский район, г.Беломорск, ул.Мерецкова

3. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Григорьев Александр Юрьевич, паспорт

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

4. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Артеев Сергей Иванович

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 10-11-0046 от 11.03.2011 г.

Контактный телефон

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) «14» апреля 2015 г.

Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ RU 10501000-12 от 2013-07-26		
2	Кадастровый план территории	№ 1000/240/13-7809 от 2013-02-12		
3	Разрешение Управления Фед. службы гос. регистрации, кадастра и картографии по РК на использование материалов фед. картографо-геодезического фонда (значений координат геодезических пунктов в Беломорском районе в МСК-10)	№ 410/12 от 2012-10-08		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана				
Система координат МСК-10				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Беломорский, задн. ств. свет. знака	4 класс	652752.49	1532021.0
2	Южный мол, пирамида	4 класс	651084.68	1535439.9
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о приборе (инструменте, аппаратуре)	
1	2	3	4	
1	Эл. тахеометр Spectra Precision Focus 6	№ в Госреестре 43615-10, срок действия свидетельства-01.04.2016 г.	№ 057274 от 10.06.2014 г., действителен до 10.06.2015 г.	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
1	—			

42 21

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура		Метод определения координат
1	2		3
	1, 2, 3, 4,		геодезический метод
Точность определения координат характерных точек контура здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2		3
	1, 2, 3, 4,		$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0.02^2 + 0.1^2)} = 0.10$
Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
	-	-	-

технического плана здания
Реквизиты документа
3
0501000-12 от 2013-07-20
240/13-7809 от 2013-02-10
2 от 2012-10-08
товке технического плана
Координаты, м
X
4
2752.49
1084.68
153200
153800
ий
Реквизиты свидетельства
прибора (инструмента)
аппаратуры
4
№ 057274 от 10.06.2014 г.
действителен до 10.06.2018 г.
которых) было образовано

Описание местоположения здания на земельном участке				
Сведения о характерных точках контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	652860.30	1532070.49	0.10
-	2	652876.59	1532116.49	0.10
-	3	652853.04	1532124.83	0.10
-	4	652836.76	1532078.82	0.10
-	1	652860.30	1532070.49	0.10

№ п/п	И
1	Кадастровый номер земельного участка
2	Ранее присвоенный номер здания
3	Кадастровый номер земельного участка (который расположен под зданием)
4	Номер кадастрового квартала, в котором расположено здание
5	Адрес (описание)
	Иное описание
6	Назначение здания
7	Наименование здания
8	Количество этажей
	в том числе подземных
9	Материал наружных стен
10	Год ввода здания в эксплуатацию
	Год завершения строительства
11	Площадь здания

Handwritten signature or initials in the top right corner.

ьном участке
 дняя квадратическая по
 еделения координат харак
 точек контура (Мп), м
 5

Характеристики здания		
п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	:31
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	10:11:0010501:90, 10:11:0010501:7,
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	10:11:0010501
5	Адрес (описание местоположения) здания	Республика Карелия р-н. Беломорский г. Беломорск ул. Мерецкова
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	-
8	Количество этажей здания	3
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Кирпичные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	2013
	Год завершения строительства здания	-
11	Площадь здания (Р), м2	1838

Сведения о части (частях) здания				
1. Сведения о местоположении части (частях) здания на земельном участке				
Учетный номер или обозначение части				
Номера характерных точек контура части здания	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части здания (Mt), м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	
-	-	-	-	-
2. Иное описание местоположения части (частей) здания				
3. Общие сведения о части (частях) здания				
N п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м2	Характеристика части	
1	2	3	4	
1	-	-	-	

В ходе подготовки
установлено, что
номером 10:11:00
10:11:0010501:7-Н
временный, права
много указаны для
зданий (10:11:0010

Handwritten signature and initials in the top right corner.

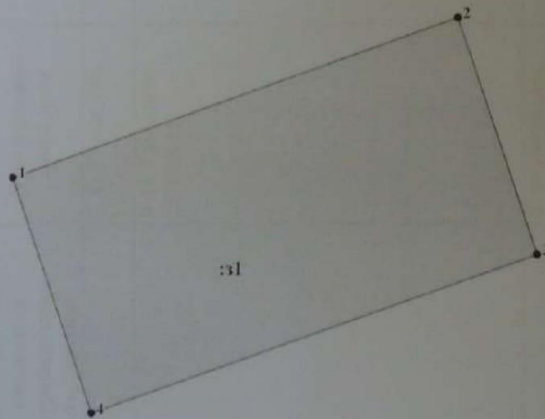
здания
ном участке
дняя квадратическая
шность определения
ординат характерных
контура части здания
(Mt), м
4
м2
Характеристика
4

Заключение кадастрового инженера

В ходе подготовки к выполнению кадастровых работ по постановке на учет здания было установлено, что объект кадастровых работ располагается на земельном участке с кадастровым номером 10:11:0010501:90, который был образован путем раздела земельного участка с К№ 10:11:0010501:7. На сегодняшний день вновь образованный земельный участок имеет статус временный, права на него не зарегистрированы. Поэтому при формировании технического плана мною указаны два кадастровых номера земельного участка в пределах которого расположено здание (10:11:0010501:90 и 10:11:0010501:7)

1224

Чертеж контура здания (части здания)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1 - обозначение контура здания

--- обозначение контура участка

--- обозначение контура территории

--- обозначение контура территории

--- обозначение контура территории

Масштаб 1:500

12 - обозначение контура участка

121 - обозначение участка

--- обозначение участка

--- обозначение участка

--- обозначение участка

--- обозначение участка

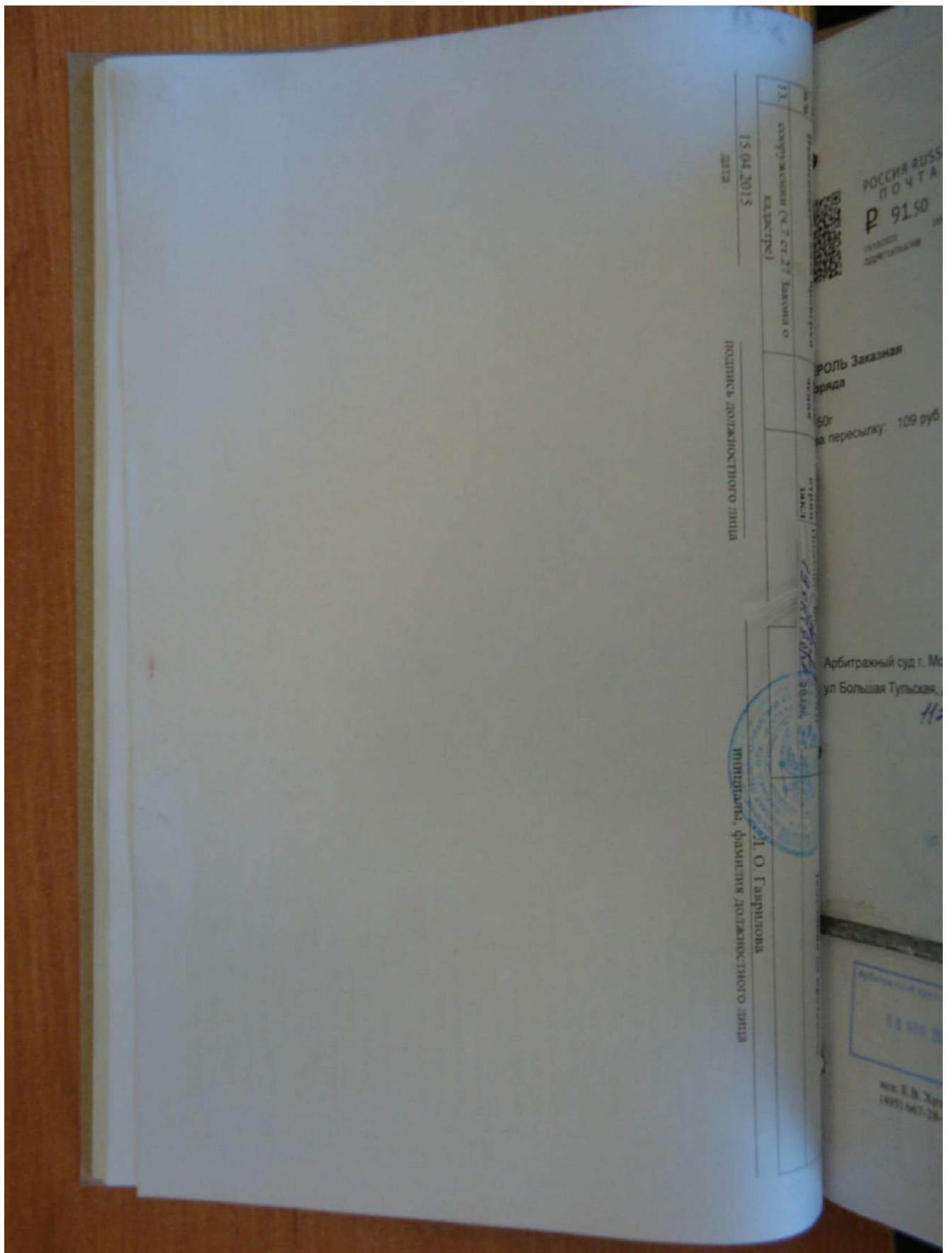
Идентификационный номер учетного дела	30-208/597
Заявитель (ФИО, наименование юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)	Артнев Сергей Иванович
Наименование кадастровой процедуры	постановка на государственный кадастровый учет

№ п/п	Наименование вида проверки	Заключения	Обстоятельства, повлекшие отрицательное заключение	Ответственное лицо, дата	Замечания по протоколу
1.	Соответствие сведениям ГКН (п.1 ч.2 ст.26 Закона о кадастре)	+		Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
2.	Отсутствие частичных или полных совпадений местоположения помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, с местоположением другого помещения, в соответствии с кадастровыми сведениями (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней) (п.3 ч.2 ст.26 Закона о кадастре)	+		Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
3.	Наличие необходимых для осуществления ГКУ документов, за исключением случаев, если в соответствии с Федеральным законом "О ГКН" такие документы или сведения, содержащиеся в них, запрашиваются в порядке	+		Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	

28

25 28

5. Соответствие форм и содержания заявления и		Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
4. Наличие возможности осуществления ГКУ имущества, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с нормами Закона о ГКУ (п.1 ч.2 ст.27 Закона о кадастре)	+	Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
9. Проверка факта устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении (п.6 ч.2 ст.27 Закона о кадастре)	+	Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
10. Проверка соблюдения срока представления документов для устранения обстоятельств, послуживших причиной принятия решения о приостановлении (п.6 ч.2 ст.27 Закона о кадастре)	+	Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
11. Наличие соответствующих полномочий у лица, заверившего подлинность технический план или акт обследования (п.7 ч.2 ст.27 Закона о кадастре)	+	Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
12. Получение от органа власти или органа местного самоуправления документа и (или) информации, необходимых для кадастрового учета в порядке межевания (при не предоставлении соответствующего документа заявителем по собственной инициативе) (п.8 ч.2 ст.27 Закона о кадастре)	+	Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	
13. Изолированность или обособленность помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, от других помещений в здании или	+	Л. О. Гаврилова, 15.04.2015	





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» сентября 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1230
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Попова
Мария Александровна
ИНН 616606526123

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2024 года.



Президент Ассоциации «МСО»

Т.В. Годенко



19007911

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 8012R/776/19770/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «25» июня 2024 г.

Страховщик

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

Страхователь

Попова Мария Александровна

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd68a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- * подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- * подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- * подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- * согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- * дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «09» июля 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «08» июля 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «09» июля 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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



Контактная и справочная информация

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



Правила страхования оценщиков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036282-1

« 27 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поповой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » апреля 20 24 г. № 345

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » апреля 20 27 г.

№ 036282-1, Москва, 2024 г., 12 п. 012

**ПОЛИС № 247/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 247/2024/СП134/765 от 25 июня 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "РЭЙТИНГ ЭКСПЕРТС ГРУПП" (ИНН 9724045806)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115597, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Орехово-Борисово Южное, ул. Ясенева, д. 41, к. 1, кв. 179
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2024 г. по «30» июня 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

«25» июня 2024 г.
г. МОСКВА
ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«РЭЙТИНГ ЭКСПЕРТС ГРУПП»
Генеральный директор

(Лукьянец Я.А.)

01 июля 2024 г.
г. Москва