

РосОценка

*г. Петрозаводск, пр-кт Октябрьский, д. 26Б, кв. 30
т. 8(911) 408-8484; e-mail: ros.karelia@gmail.com*

ОТЧЕТ № О/1042/12-2023

**об оценке рыночной стоимости
встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу:
Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки,
улица Заречная, дом 5.**

Заказчик:	Администрация Куркиевского сельского поселения
Исполнитель:	ЧПО Балаев Илья Викторович
Дата оценки:	12 декабря 2023г.
Дата составления отчета:	12 декабря 2023г.

**г. Петрозаводск
2023 год**

Уважаемый Сергей Александрович!

На основании договора № О/1042/12-2023 от 12 декабря 2023г. Частнопрактикующим Оценщиком Балаевым Ильей Викторовичем (**РосОценка¹, Член СРОО, свидетельство о членстве в СРОО № 0002809 от 22.07.2020 г.)** проведена оценка рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости. Результат оценки предполагается использовать для купли-продажи.

Вид определения стоимости: рыночная стоимость (без учета НДС).

Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в редакции, актуальной на дату оценки). Методологической основой данного отчета являются Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200) и специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. и Свод стандартов оценки Ассоциации Русского общества оценщиков, предназначенных для оценки стоимости имущества.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактовать раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5, на дату оценки, с учетом округления составляет:
671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей без НДС

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

Дипломированный Оценщик
Член Ассоциация Русского общества оценщиков

Балаев И.В.

¹ **РосОценка** – знак Частнопрактикующего Оценщика, Балаева Ильи Викторовича, ИНН: 100121852644

1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Сведения о заказчике оценки	5
1.3. Сведения об Оценщике	5
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	9
1.6. Заявление о соответствии	10
1.7. Сертификат качества оценки	10
1.8. Основные факты и выводы	11
1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	12
2. Основные термины и определения, используемые при оценке	13
3. Основные этапы процесса оценки	19
4. Описание Объектов оценки с указанием перечня на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	21
4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	21
4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
5. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	23
5.1 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	23
5.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	40
5.4 Анализ основных факторов, в т.ч. ценообразующих, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	45
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	49
7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)	51
7.1. Методология оценки Объекта оценки	51
7.2. Обоснование использования или отказа подходов в оценке	53
7.3. Сравнительный (рыночный) подход	55
7.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	64
8. Список нормативных документов и литературы	65
ПРИЛОЖЕНИЕ	66

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Встроенные нежилые помещения, общей площадью 189.1 кв.м., расположенные по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5.
Состав объекта оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Документ, подтверждающий право собственности (аренды)	Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Целью данной оценки является определение рыночной стоимости за Объект оценки Обременения: Аренда (для целей оценки не учитывается)
Собственник	Собственность. Субъектом права является Куркиекское сельское поселение
Цель оценки	Результат оценки предполагается использовать для продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	12 декабря 2023г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	12 декабря 2023г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	12 декабря 2023г. – 12 декабря 2023г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписка из ЕГРН - Визуальный осмотр
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в бумажном виде

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. Сведения о заказчике оценки

Заказчик отчета	Администрация Куркиевского сельского поселения ИНН – 1012007771, КПП – 101201001
------------------------	---

1.3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Частнопрактикующий Оценщик Балаев Илья Викторович (РосОценка)
ИНН	100121852644
Паспортные данные	Серия 8609 № 961626, выдан 23.09.2009 г. Отделом УФМС России по Республике Карелия в г. Петрозаводске
Адрес	Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Октябрьский, д. 26-«Б», 30
Адрес электронной почты	ros.karelia@gmail.com
Телефон	8-911-408-8484
Реквизиты	Р/сч: 40802810122330001024 ФИЛИАЛ ПАО "БАНК УРАЛСИБ" В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ к/сч: 30101810800000000706 БИК 044030706
Сведения о членстве в СРО	Свидетельство № 0002809 от 22.07.2020 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».
Страховой полис	Страховой полис № 0991R/776/0000087/23 от 14.09.2023г., выданный АО «АльфаСтрахование». Период страхования: с 01 октября 2023 г. по 30 сентября 2024 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С октября 2015 г.
Образование	Петрозаводский государственный университет. Специальность – финансы и кредит. Диплом КА № 26350. Профессиональная переподготовка в области оценочной деятельности по программе - «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Диплом 782401695899. Регистрационный номер ПП № 095. Квалифицированный аттестат в области оценочной деятельности № 020242-1 от 31.05.2021г. («Оценка недвижимости»)
Сведения о независимости	Настоящим оценщик Балаев Илья Викторович подтверждает

<p>юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</p>	<p>полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

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

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

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. 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.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

10. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

11. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера, опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера:

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

12. При определении стоимости Объекта, согласно Заданию на оценку, Оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

13. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанные в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством о том, что полученная в Отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.

14. 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.

15. 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.

16. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение

шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка	Приказ МЭР РФ №

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.6. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.7. Сертификат качества оценки

Оценку провел оценщик Балаев Илья Викторович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в Разделе 1.4. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщика, подписавшего настоящий Отчет.

1.8. Основные факты и выводы

Общая идентифицирующая информация, объект оценки:	Встроенные нежилые помещения, общей площадью 189.1 кв.м., расположенные по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5.
Порядковый номер отчета:	Отчет об оценке № О/1042/12-2023
Дата составления отчета:	12 декабря 2023г.
Основание для проведения оценки:	Договор № О/1042/12-2023 от 12 декабря 2023г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 20%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат оценки в рамках рыночного подхода (сравнительный метод)	671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей без НДС
Результат оценки в рамках доходного подхода	Не применялся
Результат оценки в рамках затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости с учетом приемлемой точности округления	671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей без НДС
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО №7, п. 30)	Не проводилось
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование

Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

1.9. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Таблица № 1

Данные	Источник информации
Количественные и качественные характеристики объектов оценки	- Выписка из ЕГРН
Социально-экономический обзор России	Официальный сайт Минэкономразвития РФ http://www.economy.gov.ru
Социально-экономический обзор Республики Карелия	Информация, размещенная на страничке министерства экономики РК http://gov.karelia.ru
Обзор общей ситуации на рынке недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Интернет публикаций СМИ: • Еженедельник бесплатных частных объявлений «ВСЕ» (http://vse.karelia.ru); • «Мир Карелии» (http://mir.karelia.ru). Сайты риэлтерских компаний: • Республика: ул. «Правды», 6, Тел. (8142)57-42-99, (8142)59-55-88 (http://respublika.karelia.ru) • Партнер: ул. Куйбышева, д. 18, Тел: (814-2) 78-55-50, 28-98-98, 78-30-33 (факс) (http://partner-ptz.com) • Кристалл: Петрозаводск, ул. Энгельса, 10, оф. 309 (http://www.kristaH-karelia.ru/), 555-000 • Первая управляющая компания «Проф-менеджмент»: ул. Кирова, д 5, оф. 318 (http://arenda-ptz.ru/) 78-31-90,+79114004283 • Алгоритм: ул. Гоголя, д. 58, ител. 76-11-08, 26-05-05 (http://algoritm-rk.ru) • Сити: ул. Анохина, 26-а (Студенческий бульвар), Тел. (8142)59-44-00, (8142)78-12-90 (http://cityptz.ru/) Интернет-ресурсы: • http://www.gks.ru/ • http://www.avito.ru/ • Газета «ВСЁ» (http://vse.karelia.ru/); • ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» (http://fond.onego.ru/); • Банк России http://www.cbr.ru
Рыночная информация, используемая в разделе определения стоимости	<p>Поиск объектов-аналогов для сравнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сайт бесплатных объявлений http://www.avito.ru/kareliya • Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов (http://www.torgi.gov.ru/) • Сайты агентств недвижимости (см. скриншоты)

2. Основные термины и определения, используемые при оценке

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение

оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)

– это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или

потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Общая терминология

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях (применительно к каждому виду оценки и различным случаям требования к аналогу конкретизируются).

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

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

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

Внешний износ – уменьшение стоимости объекта оценки, обусловленное отрицательным воздействием внешних по отношению к объекту оценки ценообразующих факторов.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Здание - это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания и для выполнения производственных процессов различного вида.

Земельный участок – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все пространство, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и другими.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование объекта оценки, которое законно, физически возможно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей рыночной стоимости.

Накопленный износ – общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим, функциональным и внешним износом.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость). К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Объект оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке – письменный документ, подписанный субъектом оценочной деятельности (оценщиком), который содержит точное описание объекта оценки и его итоговую величину, а также иные материалы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценка – деятельность профессионального оценщика, направленная на установление стоимости объекта оценки.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Срок аренды - период времени, на который заключается договор аренды.

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

Срок экономической жизни улучшений – это период времени, в течение которого улучшения сохраняют свою полезность.

Стоимость восстановления объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах на воспроизводство объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на замещение объекта оценки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, а также объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в границах земельного участка, необходимые для функционирования зданий, строений, сооружений. К улучшениям земельного участка также относятся мелиоративные и иные сооружения, направленные на повышение качества сельскохозяйственных, лесных и иных угодий.

3. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

В соответствии с ФСО проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- выезд и осмотр объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке, а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

Анализ представленной Заказчиком информации

Таблица № 2

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

4. Описание Объектов оценки с указанием перечня на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

На объект оценки представлены следующие копии:

- копия выписки из ЕГРН

Наличие обременений: не зарегистрировано.

4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки – встроенные нежилые помещения, общей площадью 189.1 кв.м., расположенные по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5.

Осмотр объекта оценки: произведен по состоянию на дату оценки.

Подъезд к зданию удобный. Здание расположено в п. Куркиёки. Здание представляет собой жилой одноэтажный дом. Оцениваемый объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, расположенные на 1 этаже.

Рядом со зданием расположены: жилые дома и т.д.

Транспортная доступность хорошая. Экологическая обстановка в районе расположения оцениваемого объекта хорошая.

По информации заказчика – помещение не используется.

Фотографии местоположения и объектов оценки, см. приложение.

4.2.1 Физические свойства объекта оценки

Таблица № 3

Наименование параметра	Характеристика
Местоположение	Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5
Имущественные (оцениваемые) права	Собственность
Собственник	Куркиекское сельское поселение
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Общая площадь оцениваемых помещений	189.1
Этаж расположения объекта оценки	1
Этажность здания	2
Высота по внутреннему обмеру, м	2,5
Год ввода в эксплуатацию	Данные не предоставлены
Назначение	жилое
Текущее использование (на дату оценки)	Не используется
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены и наружная отделка	Брусчатые
Перегородки	Дощатые
Перекрытия	Деревянные утепленные
Кровля	Шифер
Полы	Дощатые
Внутренняя отделка	Оклеено, окрашено
Проемы	Оконные – двойные створные Дверные – филенчатые
Санитарно – электротехнические устройства	Отопление, водопровод, электроосвещение, канализация
Износ	По данным тех. паспорта – не предоставлен. Помещение находится в удовлетворительном состоянии. Инженерные системы функционируют.
Устаревания	Устаревания объекта оценки не выявлены
Наличие витринных окон	Нет
Отдельный вход	Есть
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нет
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются,	Соответствует (по данным интервьюирования Заказчика)

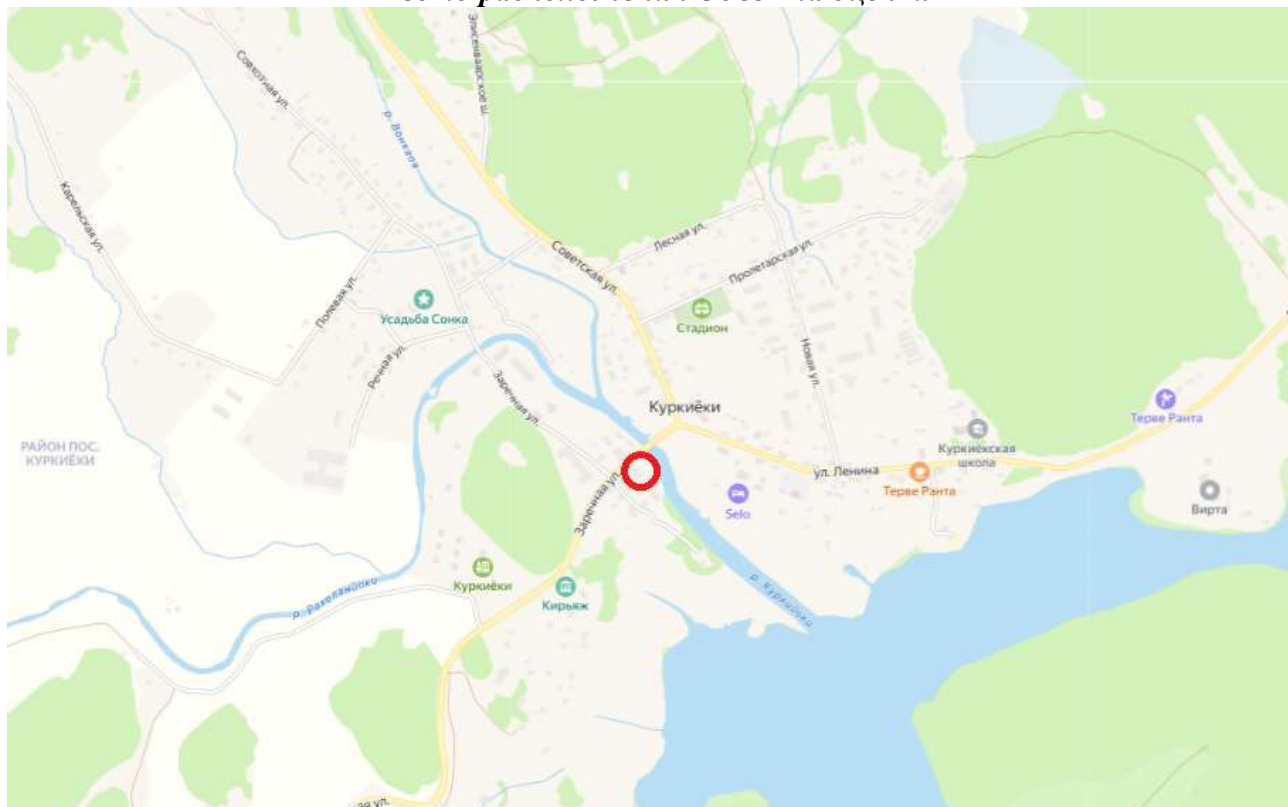
поэтажному плану	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Конструктивные элементы (фундамент, стены перекрытия) нежилого строения на дату оценки находились в удовлетворительном состоянии. Коммуникации функционировали частично.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

4.2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

Таблица № 4

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Окружение: жилые дома
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Жилые дома

Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

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

5.1 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военнополитического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки – с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения.

В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

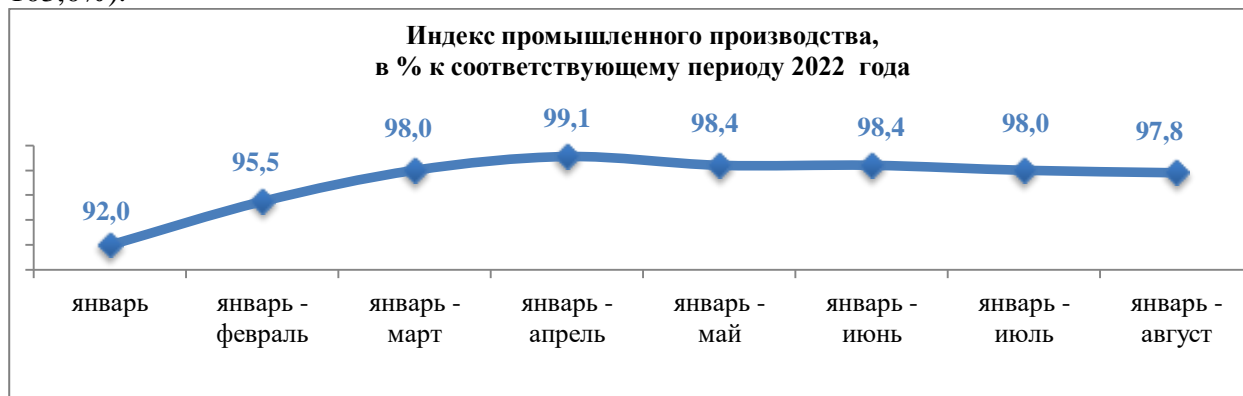
(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3
(в рублях в текущих ценах)				
		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %	
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8	
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9	
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0	
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1	
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3	
	- одежды		+34,9	
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7	
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9	
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2	
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1	
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2	
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2	
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3	
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8	
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж	
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9	
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4	
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%	
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8	
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1	
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4	
Другие показатели на 04.10.2023		2022	2023	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г., %	+8,5	+13,0	
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49	
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67	

**Основные индикаторы социально-экономического развития,
в % к соответствующему периоду предыдущего года**

	Январь-август 2022 года	Январь-август 2023 года
Индекс промышленного производства (%), в том числе по видам экономической деятельности:	94,9	97,8
добыча полезных ископаемых	95,3	100,6
обрабатывающие производства	94,1	95,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	96,7	96,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	101,5	95,9
Индекс производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (%)	108,1	96,3
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (%)	в 1,6р	110,2
Строительство жилых домов, тыс. кв. м	232,4	229,8
Оборот розничной торговли, в %	90,2	107,2
Индекс потребительских цен (% к декабрю предыдущего года)	110,7	104,6
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	54559,0**	62660,8*
в процентах	111,6**	111,6*
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец отчетного периода), в % от численности рабочей силы	1,7	1,2
*за январь-июль 2023 года, ** за январь-июль 2022 года		

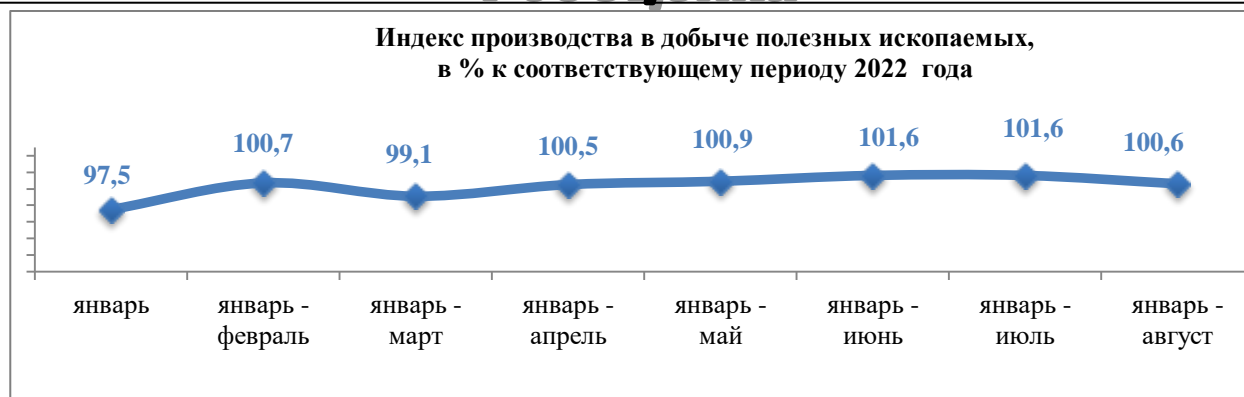
В январе-августе 2023 года в Республике Карелия отмечается снижение объемов производства промышленной продукции, индекс производства составил 97,8% (Россия – 103,0%).



Объемы добычи полезных ископаемых увеличились на 0,6%, в обрабатывающих производствах снизились на 4,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха снизились на 3,9%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений снизились на 4,1% к уровню января-августа 2022 года.

Добыча полезных ископаемых

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 100,6%.



Суммарная доля горных предприятий в общем объеме промышленного производства республики в стоимостном выражении за январь-август 2023 года составила 35,8%, тогда как в аналогичном периоде 2022 года – 37,5%, что объясняется снижением отгруженной продукции на 10,0% в действующих ценах.

По итогам января-августа 2023 года индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча металлических руд» составил 100,5%. По виду экономической деятельности «Добыча прочих полезных ископаемых» индекс производства составил 102,8% к уровню января-августа 2022 года.

В январе-августе 2023 года объем производства гранита, песчаника и прочего камня для памятников и строительства составил 26 826 тыс. тонн (101,9% к уровню января-августа 2022 года), объем производства гранул, крошки, порошка, гальки и гравия – 1 731 тыс. тонн (116,4% к уровню января-августа 2022 года).

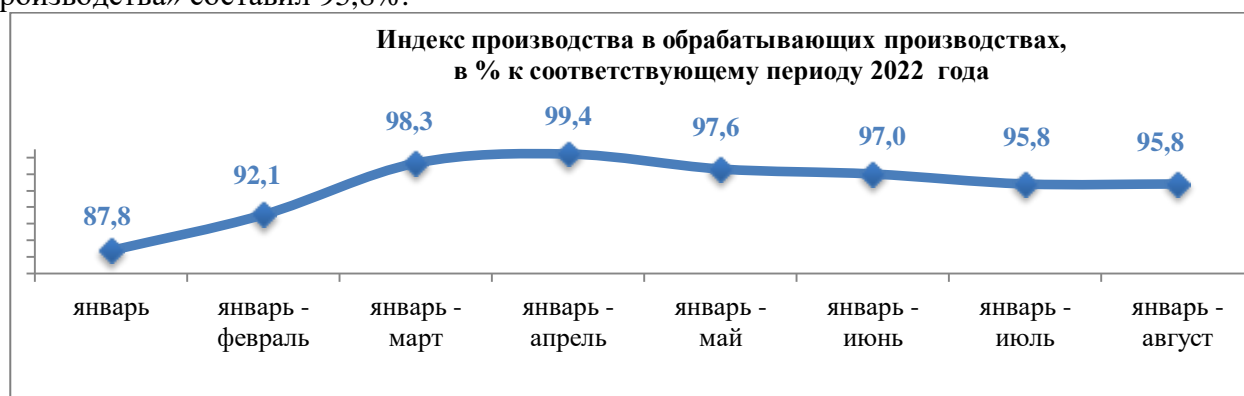
По оперативной информации в январе-августе 2023 года произведено 46,4 тыс. куб. м. блоков или 103% по отношению к аналогичному периоду 2022 года.

Наибольшие объемы производства у предприятий ООО «Другорецкое» и ООО «Другая река».

На сегодняшний день горнопромышленный комплекс является ведущим в структуре промышленности республики.

Основной вклад приходится на самое крупное предприятие отрасли – АО «Карельский окатыш» в составе холдинга «Северсталь». Комбинат производит 11 млн тонн железорудных окатышей в год для металлургической промышленности, а это пятая часть российского рынка.

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 95,8%.



Индекс производства по виду деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» за январь-август 2023 года составил 89,7%, в стоимостном выражении отгружено продукции на сумму 13,2 млрд рублей или 85,3% к уровню января-августа 2022 года.

Объем производства пиломатериалов за январь-август 2023 года составил 533,3 тыс. куб. м. или 88,8% к уровню января-августа 2022 года.

Объем производства плитной продукции в январе-августе 2023 года составил 295,1 тыс. усл. куб. м. или 100,1% по отношению к соответствующему периоду 2022 года.

Индекс производства по виду деятельности «Производство бумаги и бумажных изделий» за январь-август 2023 года составил 95,9%.

Объем производства бумаги по республике в январе-августе 2023 года составил 630,6 тыс. тонн или 95,6% к аналогичному периоду предыдущего года.

22 апреля 2021 года завершились открытые торги по продаже 100% акций АО «Кондопожский ЦБК». Новым собственником производителя газетной бумаги стало ООО «Карелия Палп».

Списочная численность работников на 1 сентября 2023 года составила 2 955 человек, средняя заработная плата – 54,6 тыс. рублей. Задолженность по выплате заработной платы отсутствует.

АО «Сегежский ЦБК» работает в плановом режиме, объем производства мешочной бумаги за январь-август 2023 года составил 192,2 тыс. тонн или 88,7% к уровню января-августа 2022 года. Списочная численность работников АО «Сегежский ЦБК» на 1 сентября 2023 года составила 1 980 человек. Задолженность по выплате заработной платы отсутствует.

28 марта 2017 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о ликвидации ОАО «Целлюлозный завод «Питкяранта». Производственную деятельность на целлюлозном заводе в г. Питкяранте с 2015 года осуществляет собственник имущества – ООО «РК-Гранд».

Объем производства товарной целлюлозы за январь-август 2023 года составил 71,6 тыс. тонн или 107,2% к уровню января-августа 2022 года. Списочная численность работников ООО «РК-Гранд» на 1 сентября 2023 года составила 873 человека. Средняя заработная плата на предприятии – 71,5 тыс. рублей. Задолженность по выплате заработной платы отсутствует.

По виду экономической деятельности «металлургическое производство» индекс производства за январь-август 2023 года составил 89,1% к аналогичному периоду 2022 года.

На формирование индекса основное влияние оказывают такие предприятия как: ООО «Русский Радиатор», АО «Вяртсильский метизный завод», ООО «Литейный завод «Петрозаводскмаш».

ООО «Русский Радиатор» осуществляет свою деятельность на площадке Надвоицкого алюминиевого завода в рамках проекта «Создание современного высокотехнологичного импортозамещающего производства алюминиевых радиаторов отопления новейшей разработки».

Предприятие может производить до шести моделей радиаторов отопления. Объем произведенной продукции в январе-июле 2023 года составил 86% к уровню января-июля 2022 года. Среднесписочная численность работников в июле 2023 года составила 166 человек. В планах предприятия увеличение численности работников, а также наращивание объемов производства.

В настоящее время предприятие производит два вида радиаторов отопления: алюминиевые и биметаллические. ООО «Русский радиатор» получен товарный знак «Сделано в Карелии», получена лицензия на эксплуатацию взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности.

По итогам отчетного периода в АО «Вяртсильский метизный завод» объем производства метизной продукции за январь-август 2023 года составил 105% к уровню января-августа 2022 года. Среднесписочная численность работников в августе 2023 года составила 160 человек.

По информации, представленной предприятием, по итогам работы за январь-август 2023 года выпуск товарной продукции на ООО «Литейный завод «Петрозаводскмаш» составил 95,1% к уровню января-августа 2022 года.

Среднесписочная численность работников в августе 2023 года составила 481 человек.

ООО «Литейный завод «Петрозаводскмаш» реализуется проект по созданию Центра компетенции литейного производства с объемом уже вложенных инвестиций порядка 900 млн рублей, в рамках которого собственником предприятия направлено на приобретение

оборудования более 200 млн рублей в целях модернизации производственных мощностей завода.

В рамках указанного проекта предприятие планирует нарастить объемы производства к 2030 году до 30 тыс. тонн, увеличить численность работников до 1 000 человек, достичь уровня налоговых отчислений в федеральный бюджет до 347,7 млн рублей, в региональный – до 214,9 млн рублей.

Индекс в **«Производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования»** в январе-августе 2023 года составил **105,1%** по отношению к соответствующему периоду 2022 года.

Основное влияние на данный индекс оказывает деятельность **Филиала АО «АЭМ-технологии «Петрозаводскмаш» в г. Петрозаводск**. Численность работников в августе 2023 года составила 1 302 человека.

Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности **«производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки»** по итогам января-августа 2023 года составил **143,5%** к уровню января-августа 2022 года.

По итогам отчетного периода в **ООО «Инженерный центр пожарной робототехники «ЭФЭР»** объем производства противопожарного оборудования в январе-августе 2023 года составил 193,1% к уровню января-августа 2022 года. Численность работников – 191 человек (информация представлена предприятием).

Обществом с ограниченной ответственностью «Амкодор-Онего» (дочерняя компания белорусского холдинга «Амкодор») в 2023 году продолжается реализация инвестиционного проекта по созданию и освоению высокотехнологичного, импортозамещающего производства лесозаготовительной техники на базе выкупленного имущества Онежского тракторного завода, признанного банкротом.

В рамках реализации проекта до 2025 года ООО «Амкодор-Онего» предусмотрен выпуск харвестеров, форвардеров, лесопогрузчиков, тягачей треловочных чокерного типа, тягачей треловочных с пачковым захватом. Проект также предусматривает производство комплектующих, включая тандемные мосты, манипуляторы, харвестерные головки, а также организацию деятельности сервисного центра.

Предприятием приобретено технологическое оборудование для производства и сборки лесозаготовительных машин и внутрицеховой технологический транспорт. Ведутся строительно-монтажные работы по реконструкции основных цехов и административно-бытового комплекса, идет подготовка к монтажу кранового оборудования. Среднесписочная численность работников составила 100 человек. Предприятием получен льготный займ по линии федерального Фонда развития промышленности в сумме 499 млн рублей по программе «Комплектующие изделия» (приобретение машинокомплектов для сборки лесозаготовительной техники).

В январе-августе 2023 года индекс производства по виду экономической деятельности **«ремонт и монтаж машин и оборудования»** составил **94,1%** по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.

На формирование значения индекса оказывает влияние деятельность ряда предприятий, в том числе **АО «Карелэлектросетьремонт»**. Численность работников на предприятии составила 107 человек (информация представлена предприятием).

Кроме того, на данный индекс оказывает влияние деятельность **ООО «ПЗМ-Сервис»**. Среднесписочная численность работников составила 217 человек (информация представлена предприятием).

Индекс **производства химических веществ и химических продуктов** за отчетный период составил **107,9%** к аналогичному периоду 2022 года.

На данный индекс оказывает влияние **ООО «АЕК»**. В январе-августе 2023 года предприятие не производило продукцию (по данным предприятия). Среднесписочная численность работников предприятия – 157 человек. В настоящее время ведется подготовка документов по передаче (выкупу) индийской компанией доли ООО «АЕК», принадлежащей европейской компании.

В связи с сокращением работников предприятия в результате снижения объемов производства, Министерством экономического развития Республики Карелия во взаимодействии с Министерством промышленности и торговли Российской Федерации ведется поиск новых партнеров с целью размещения заказов на ООО «АЕК».

По итогам отчетного периода **производство прочих транспортных средств и оборудования** в январе-августе 2023 года выросло **в 4,9 раз** по сравнению с уровнем января-августа 2022 года.

На формирование значения индекса оказывает влияние деятельность **ООО «Онежский судостроительно-судоремонтный завод»**.

В январе-августе 2023 года на заводе находится на ремонте 8 судов, строится 8 судов различного класса. Численность работников предприятия на 31 августа 2023 года – 480 человек.

В целях успешной реализации проекта глубокой модернизации Онежского судостроительно-судоремонтного завода принято постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 2021 года № 1912 о предоставлении в течение 2021-2024 годов бюджетных инвестиций на сумму более 5,1 млрд рублей.

За январь-август 2023 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства в фактических ценах на сумму 4 219,5 млн рублей или 97,3% по отношению к январю-августу 2022 года. Индекс производства продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах по всем категориям хозяйств – 96,3%.

По состоянию на 1 сентября 2023 года в хозяйствах всех категорий содержалось: крупного рогатого скота – 18,9 тыс. голов, в том числе коров – 9,2 тыс. голов; свиней – 2,0 тыс. голов; овец и коз – 4,9 тыс. голов; птицы – 56,6 тыс. голов.

За январь-август 2023 года всеми категориями хозяйств произведено 43 тыс. тонн молока, что составляет 107% по отношению к аналогичному периоду 2022 года. Сельскохозяйственными организациями республики произведено 39,3 тыс. тонн молока крупного рогатого скота или 108,7% к уровню января-августа 2022 года.

Молокоперерабатывающими предприятиями республики за январь-август 2023 года произведено 14,8 тыс. тонн молока жидкого обработанного (включая молоко для детского питания) или 99% по отношению к уровню января-августа 2022 года. Объем производства сливочного масла составил 263,8 тонны, сыров – 45 тонн (98,4%), творога – 1 516,8 тонны (109,8%).

Мясоперерабатывающими предприятиями выпущено полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных и замороженных 1 516,8 тонны или 109,8% по отношению к аналогичному периоду 2022 года. Колбасных изделий произведено 70,2 тонны или 82,7% по отношению к январю-августу 2022 года.

Объем производства изделий хлебобулочных недлительного хранения по полному кругу предприятий республики увеличился на 5,6% относительно января-августа 2022 года и составил 9,9 тыс. тонн.

Объем отгруженных товаров по виду деятельности «производство напитков» в январе-августе 2023 года составил 648,9 млн рублей, что на 38,8% меньше уровня января-августа 2022 года. Индекс производства по данному виду экономической деятельности составил 83,2%.

Выпуск алкогольной продукции на территории Республики Карелия в январе-августе 2023 года по данным Росалкогольрегулирования составил 135,2 тыс. дал или 79,7% по отношению к январю-августу 2022 года.

Общий вылов рыбы предприятиями рыбной отрасли Республики Карелия за январь-август 2023 года составил 86,9 тыс. тонн или 106% к уровню аналогичного периода 2022 года.

Объем производства рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков за январь-август 2023 года составил 66,8 тыс. тонн или 105,4% к уровню соответствующего периода 2022 года).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и других аналогичных платежей) по виду

экономической деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в январе-августе 2023 года составил 12 995,1 млн рублей (102,3% по отношению к уровню января-августа 2022 года).

В январе-августе 2023 года на территории республики введено в действие 229,8 тыс. кв. м. общей площади жилых домов или 98,9% к уровню января-августа 2022 года. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» составляет 31 595,2 млн рублей или 110,2% по отношению к уровню соответствующего периода 2022 года.

В январе-июле 2023 года в республике родилось 2 486 человек (в январе-июле 2022 года – 2 553 человека). Коэффициент рождаемости в республике составил 8,1‰ родившихся на 1 тыс. человек (в январе-июле 2022 года – 8,3‰). Число умерших в республике составило 5 007 человек (в январе-июле 2022 года – 5 973 человека). Естественная убыль населения составила 2 521 человек против 3 420 человек в январе-июле 2022 года. Миграционный прирост составил 29 человек.

По данным Карелиястата среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций Республики Карелия за январь-июль 2023 года составила 62 660,8 рублей или 111,6% по отношению к январю-июлю 2022 года.

По состоянию на 1 сентября 2023 года просроченная задолженность по заработной плате имеется в одной организации (ООО «Север-Строй») и составляет 5 136 тыс. рублей в отношении 87 человек (на 1 августа 2023 года – 5 136 тыс. рублей перед 87 работниками).

Уровень официальной безработицы на 1 сентября 2023 года составил 1,25% от численности рабочей силы и снизился на 0,15 п.п. по сравнению с началом года (1,40%), по сравнению с 1 сентября 2022 года (1,71%) уровень безработицы уменьшился на 0,46 п.п.

В январе-августе 2023 года органы службы занятости, оказывая посреднические и консультационные услуги населению, помогли найти работу 5 239 гражданам, в том числе 3 830 безработным (за январь-июль 2022 года – 6 535 и 4 209 человека соответственно). Доля трудоустроенных граждан в общей численности граждан, обратившихся в органы службы занятости населения за содействием в поиске подходящей работы – 50,5%.

Объем оборота розничной торговли за январь-август 2023 года составил 115,7 млрд рублей и увеличился на 7,2% в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2022 года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги по Республике Карелия в январе-августе 2023 года составил – 105,1% к уровню января-августа 2022 года (по России – 105,3%), в том числе на товары – 102,9% (по России – 103,4%), на услуги – 111,5% (по России – 110,1%).

В январе-августе 2023 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года повышение розничных цен наблюдалось по следующей группе товаров: лук репчатый – на 16,4% (по СЗФО – на 23,3%), хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной – на 9,7% (по СЗФО – на 2,3%), говядину (кроме бескостного мяса) – на 6,2% (по СЗФО – на 5,1%), чай черный байховый – на 6,1% (по СЗФО – на 4,8%), соль поваренную пищевую – на 5,7% (по СЗФО – на 1,6%), хлеб и булочные изделия из пшеничной муки различных сортов – на 4% (по СЗФО – на 1,2%), молоко питьевое – на 3,4% (по СЗФО – на 3%), яйца куриные – на 2,4% (по СЗФО снижение на 2,9%), баранину (кроме бескостного мяса) – на 1,9% (по СЗФО – на 4,8%), курицу охлажденную и мороженую – на 1,1% (по СЗФО снижение на 3%), масло сливочное – на 0,7% (по СЗФО – на 1,8%), рис шлифованный – на 0,2% (по СЗФО снижение на 1,6%), рыбу мороженую неразделанную – на 0,1% (по СЗФО – на 6%).

Снижение зафиксировано на: вермишель – на 0,1% (по СЗФО снижение на 1,13%), морковь – на 1,2% (по СЗФО на 3%), свинину (кроме бескостного мяса) – на 1,7% (по СЗФО на 1,2%), муку пшеничную – на 4% (по СЗФО снижение на 2,2%), яблоки – на 5% (по СЗФО на 1,1%), масло подсолнечное – на 5% (по СЗФО на 3%), пшено – на 8,7% (по СЗФО на 7,2%), сахар-песок – на 12% (по СЗФО на 10,9%), крупу гречневую ядрицу – на 25% (по СЗФО на 25,5%), картофель – на 30,8% (по СЗФО на 31%), капусту белокочанную свежую – на 36,9% (по СЗФО на 36,1%).

В числе основных причин увеличения стоимости отдельных продовольственных товаров являются рыночные факторы. Изменение цен на плодоовощную продукцию носит сезонный характер. В целом ситуация на потребительском рынке республики стабильна. В

розничных торговых предприятиях не наблюдается дефицита социально значимых продовольственных товаров первой необходимости. Запасы по отдельным товарным позициям составляют от месяца до года.

Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций Республики Карелия по итогам января-июля 2023 года составил 17 589,6 млн рублей прибыли, что на 29 189,5 млн рублей или в 2,6 раза меньше, чем за соответствующий период 2022 года. При этом прибыль прибыльных организаций сократилась в 2 раза или на 24 020,4 млн рублей и составила 24 635 млн рублей. Убытки сложились в сумме 7 045,4 млн рублей и выросли в 3,8 раза по сравнению с январём-июлем предыдущего года.

Наибольшее влияние на снижение финансовых показателей республики оказала динамика прибыли в добыче полезных ископаемых. В указанном виде экономической деятельности за январь-июль 2023 года получено 17 249,5 млн рублей сальдированной прибыли, что на 10 015 млн рублей или в 1,6 раза меньше, чем за аналогичный период 2022 года. С 3 165,2 млн рублей до 516,3 млн рублей или в 6,1 раза снизилась сальдированная прибыль в рыболовстве и рыбоводстве. Кроме того, за рассматриваемый период в разряд убыточных перешли организации по производству бумаги и бумажных изделий, которыми в январе-июле 2022 года было получено 9 487,5 млн рублей сальдированной прибыли, а по итогам января-июля 2023 года – 786,1 млн рублей сальдированного убытка; по обработке древесины и производству изделий из дерева (в январе-июле 2022 года – 2 577,8 млн рублей сальдированной прибыли, в январе-июле 2023 года – 151,6 млн рублей сальдированного убытка); по производству пищевых продуктов (в январе-июле 2022 года – 1 739,3 млн рублей сальдированной прибыли, в январе-июле 2023 года – 1 021 млн рублей сальдированного убытка); в лесоводстве и лесозаготовках (в январе-июле 2022 года – 191,9 млн рублей сальдированной прибыли, в январе-июле 2023 года – 215,3 млн рублей сальдированного убытка).

В то же время за рассматриваемый период в 1,5 раза выросла сальдированная прибыль в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов (с 220,8 млн рублей до 331,2 млн рублей), в 1,2 раза (с 782,2 млн рублей – в январе-июле 2022 года до 963,5 млн рублей – в январе-июле 2023 года) – в оптовой и розничной торговле, на 8% – в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха (с 739,8 млн рублей до 798,8 млн рублей).

Основную долю в структуре прибыли прибыльных организаций попрежнему занимает добыча полезных ископаемых (в 2022 году – 56,4%, в 2023 году – 70,6%). Прибыль в указанном виде экономической деятельности снизилась в январе-июле 2023 года по сравнению с январём-июлем предыдущего года на 10 060,3 млн рублей или в 1,6 раза и составила 17 390,9 млн рублей.

Снижение прибыли за рассматриваемый период произошло в большинстве видов экономической деятельности (лесоводстве и лесозаготовках, рыболовстве и рыбоводстве, добыче прочих полезных ископаемых, в большинстве обрабатывающих производств, строительстве). Выросла прибыль в ремонте и монтаже машин и оборудования, производстве прочей неметаллической минеральной продукции, обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, торговле, транспортировке и хранении.

Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, учитываемых Карелиястатом, по итогам января-июля 2023 года составила 56,6%, что ниже уровня соответствующего периода 2022 года на 7 процентных пункта (63,6%).

Поступление налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет Республики Карелия на 1 сентября 2023 года составило 35 030,8 млн рублей, что на 3 197,4 млн рублей, или на 10,0% выше уровня аналогичного периода прошлого года.

Поступление налоговых доходов составило 32 400,5 млн рублей, или на 10,7% выше уровня аналогичного периода 2022 года, что обусловлено положительной динамикой поступления по налоговым источникам, формирующим основную часть бюджета – налогу на доходы физических лиц (далее – НДФЛ), налогу на прибыль, акцизам, налогу на имущество организаций, налогу на добычу полезных ископаемых.

Поступление в консолидированный бюджет Республики Карелия крупнейшего доходного источника – НДФЛ составило 12 010,7 млн рублей с ростом по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 11,3%, что соответствует сложившемуся по данным Карелиястата темпу роста среднемесячной заработной платы (111,9% к уровню аналогичного периода 2022 года).

Кроме того, следует отметить нормализацию ситуации с поступлением НДФЛ в связи с принятием на федеральном уровне решения в части установления с 1 июня 2023 года приоритета НДФЛ в очередности зачисления платежей в рамках механизма ЕНС.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года поступление второго по величине доходного источника - налога на прибыль организаций, в целом возросло на 690,6 млн рублей или на 9,7% за счет поступлений данного налога от организаций, которые до 1 января 2023 года являлись участниками консолидированной группы налогоплательщиков. Указанные поступления в соответствии с утвержденным с 1 января т.г. новым порядком, подлежат зачислению в бюджеты субъектов Российской Федерации по нормативам, установленным Федеральным законом от 5 декабря 2022 года № 466-ФЗ «О федеральном бюджете на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов».

Поступление акцизов (доходов от уплаты акцизов) в целом возросло на 146,6 млн рублей или на 3,1%, что связано с ростом поступления доходов от уплаты акцизов на алкогольную продукцию (на 85,2 млн рублей или на 13,5%) и на нефтепродукты (на 55,4 млн рублей или на 1,3%) в связи с индексацией ставок акцизов и увеличением с 90 до 100 процентов доли акцизов на алкогольную продукцию крепостью выше 9 процентов, подлежащих распределению между субъектами Российской Федерации.

Рост поступлений налога на имущество организаций на 374,8 млн рублей или на 20,5% в основном обусловлен введением в эксплуатацию новых объектов крупнейшей энергопередающей организацией в ноябре 2022 года.

Поступление налога на добычу полезных ископаемых (далее – НДПИ) возросло на 635,1 млн рублей или в 1,7 раза за счет роста поступления налога на добычу общераспространенных полезных ископаемых в связи с доначислением сумм налога за прошлые периоды по предприятиям, осуществляющим производство щебня, в связи с изменением порядка налогообложения НДПИ при его добыче.

Поступление транспортного налога по сравнению с аналогичным периодом прошлого года возросло на 6,4 млн рублей или на 2,4%, за счет роста поступления данного налога с организаций.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года поступление земельного налога в целом снизилось на 36,1 млн рублей или на 18,8%. При этом, его поступление снизилось как от организаций, так и от физических лиц.

По информации налоговых органов, снижение поступлений земельного налога с организаций вызвано снижением налогооблагаемой базы для исчисления земельного налога в результате проведенной в 2022 году массовой переоценки кадастровой стоимости земельных участков у ряда налогоплательщиков – организаций, что привело к снижению сумм исчисленных и уплаченных авансовых платежей в текущем году.

Поступление налога на имущество физических лиц по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилось на 6,4 млн рублей или на 25,4%.

По информации налоговых органов, снижение поступлений в консолидированный бюджет Республики Карелия имущественных налогов с физических лиц связано с отсутствием проведения массовых взысканий задолженности по данным налогам в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 марта 2023 года № 500 «О мерах по урегулированию задолженности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации, в 2023 году».

Поступление неналоговых доходов за январь-август 2023 года составило 2 630,4 млн рублей с ростом по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 2,3%, в основном за счет роста поступления доходов от реализации имущества, платежей при пользовании недрами и штрафов, санкций и возмещения ущерба.

Согласно представленным Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Карелия данным (дашборд), по состоянию на 1 сентября 2023 года задолженность по налоговым доходам перед консолидированным бюджетом Республики Карелия в целом составляет 1 426,8 млн рублей, в том числе, по налогу на прибыль организаций – 199,3 млн рублей; НДС/Л – 422,3 млн рублей; налогу, взимаемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения – 246,0 млн рублей; транспортному налогу – 303,0 млн рублей (в том числе по транспортному налогу с физических лиц – 262,5 млн рублей). Одновременно сумма переплаты в целом составляет 1 509,8 млн рублей, в том числе по налогу на прибыль организаций, подлежащему зачислению в бюджет Республики Карелия, – 939,8 млн рублей.

Безвозмездные поступления за январь-август 2023 года составили 23 586,5 млн рублей, что на 5,9% выше уровня аналогичного периода прошлого года.

Безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации составили 22 429,6 млн рублей, из них дотации – 6 545,0 млн рублей, что на 1,1% выше уровня аналогичного периода 2022 года; целевые межбюджетные трансферты – 15 884,6 млн. рублей, что на 13,4% выше уровня января-августа 2022 года (рост в основном связан с поступлением субсидий в рамках реализации мероприятий федеральной целевой программы «Развитие Республики Карелия на период до 2023 года» на строительство хирургического корпуса Больницы скорой медицинской помощи).

Исполнение консолидированного бюджета Республики Карелия по расходам составило 58 884,5 млн рублей, что на 9,3% выше уровня аналогичного периода прошлого года, в том числе за счет роста расходов на капитальные вложения в объекты недвижимого имущества государственной (муниципальной) собственности, предоставление субсидий бюджетным и автономным учреждениям, а также на закупки товаров, работ и услуг для обеспечения государственных (муниципальных) нужд.

Расходы на оплату труда с начислениями работников бюджетной сферы (по органам власти и казенным учреждениям) составили 7 269,3 млн рублей, социальное обеспечение населения – 11 474,9 млн рублей (в т.ч. расходы на обязательное медицинское страхование неработающего населения – 3 580,2 млн рублей), предоставление субсидии бюджетным и автономным учреждениям на выполнение государственного и муниципального задания – 15 547,0 млн рублей. Расходы территориального и муниципальных дорожных фондов по состоянию на 1 сентября 2023 года составили 7 262,7 млн рублей.

Наибольший удельный вес в функциональной структуре расходов консолидированного бюджета Республики Карелия занимают расходы на социально-культурную сферу, на долю которых приходится 67,0 %, или 39 446,8 млн рублей (образование – 25,9%, социальная политика – 21,0%, здравоохранение и спорт – 17,4%, культура и кинематография – 2,7%). Рост расходов на социально-культурную сферу на 19,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в основном связан с реализацией мероприятий по строительству хирургического корпуса Больницы скорой медицинской помощи.

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости

В I квартале 2023 года объем офисов в продажу по всей стране увеличился в среднем на 11,21% по сравнению с IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 м² выросло на 189,14%, а от 100 до 500 м² – на 22,89%. Количество объектов более 500 м² при этом сократился на 3,96%.

Более половины офисов на рынке представлены в классе В. Их объем за три месяца вырос на 2,92% и составил 53,84% от общей доли всех предложений. 41,38% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 21,85%. Офисы класса С составляют лишь 4,78%, при том, что их количество за исследуемый промежуток времени повысилось почти на треть (30,99%).

Спрос на покупку офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 36,61%. Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 м². Объем спроса на них за три месяца вырос на 41,02% достигнув доли 61,45% от общего спроса на офисы по стране. Спрос на офисы от 100 до 500 м² за анализируемый период увеличился на 35,82% и составил 22,94% от общего спроса. К недвижимости более 500 м² интерес также вырос на 22,56%, однако, его доля была равна только 15,61% от общего спроса.

Наибольший спрос среди бизнеса приходится на офисы класса В (47,05%) и А (45,69%), потребность в них 39,66% и 29,37% соответственно. Максимальный рост спроса при этом пришелся на офисы класса С – 73,07%, однако, доля от общего спроса на них составила только 7,26%.

Медианная стоимость офисов в России в классе А на объекты до 100 м² в 2023 году составила 4 150 000 рублей, а стоимость квадратного метра – 108 600 рублей, упав на 5,22% и 5,14% соответственно. Цены на объекты от 100 до 500 м² в этом же классе были равны 46 836 700 рублей и 261 327 рублей за квадратный метр, поднявшись на 2,28% и на 8,33% соответственно. Стоимость объектов более 500 м² в классе А достигла 301 300 000 рублей и 313 479 рублей, увеличившись на 15,45% и 10,61% соответственно.

Медианная стоимость офисов класса В в стране на объекты до 100 м² в 2023 году составила 6 739 166 рублей, а стоимость квадратного метра – 176 746 рублей, поднявшись на 11,7% и 8,81% соответственно. Цены на объекты от 100 до 500 м² в этом же классе были равны 35 543 000 рублей и 181 993 рублей за квадратный метр, показав рост на 15,12% и на 11,44% соответственно. Стоимость объектов более 500 м² в классе В достигла 232 147 966 рублей и 313 479 рублей, увеличившись на 15,45% и 51,01% соответственно.

Медианная стоимость офисов класса С на объекты до 100 м² в 2023 году составила 2 934 400 рублей, а стоимость квадратного метра – 127 600 рублей, поднявшись на 27,69% и 59,23% соответственно. Цены на объекты от 100 до 500 м² в этом же классе были равны 11 833 333 рублей и 67 684 рублей за квадратный метр, показав рост на 15,9% и спад на 4,5% соответственно. Стоимость объектов более 500 м² в классе С достигла 70 350 000 рублей и 66 339 рублей, снизившись в 3,34 раза и в 2,09 раз соответственно.

«Рост спроса на офисы класса А и В сегодня формируется как за счет восстановления активности российских предпринимателей, так и за счет увеличения на рынке объема качественного предложения. Последние годы строительство новых бизнес-центров шло медленными темпами, многие проекты замораживались как в период коронавируса, так и после. В нынешний же момент девелоперы вводят в эксплуатацию все больше объектов, что соответственно повышает и интерес к ним, в особенности среди таких отраслей, как IT и телеком, логистика, финансовые услуги, – комментирует Олег Изотов, руководитель категории коммерческой недвижимости на Авито. – При этом мы фиксируем наибольшую потребность бизнеса в офисах до 100 м², что объясняется оптимизацией используемого пространства после введения гибридного и удаленного форматов работы во многих сферах и компаниях».

Аренда

В I квартале 2023 года объем офисов в аренду по всей стране увеличился в среднем на 30,03% по сравнению с тем же IV кварталом прошлого года: количество офисов до 100 м² выросло на 22,03%, а от 100 до 500 м² – на 26,08%, а более 500 м² – на 55,38%.

Более половины офисов на рынке аренды представлены в классе В. Их объем за год

вырос на 33,42% и составил 60,77% от общей доли всех предложений. 33,94% на рынке занимают офисы класса А, по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 26,57%. Офисы класса С составляют лишь 5,24%, при том, что их количество за год повысилось почти на треть (41,03%).

Спрос на аренду офисной недвижимости в стране в период с IV квартала 2022 года по I квартал 2023 года вырос на 61,5%. Наибольшим спросом у бизнеса пользуются офисы до 100 м². Объем спроса на них за три месяца вырос на 60,73% достигнув доли 82,86% от общего спроса на офисы по стране. Спрос на офисы от 100 до 500 м² за анализируемый период увеличился на 69,46% и составил 12,01% от общего спроса. К недвижимости более 500 м² интерес также вырос на 56,45%, однако, его доля была равна только 5,14% от общего спроса.

Наибольший спрос среди бизнеса приходится на офисы класса В (46,91%) и А (44,76%), потребность в них 63,62% и 59,14% соответственно. Высокие темпы роста спроса при этом продемонстрировали офисы класса С – 62,57%, однако, доля от общего спроса на них составила только 8,32%.

Медианная стоимость аренды офисов класса А до 100 м² по итогам I квартала 2023 года составила 26 933 рубля в месяц, от 100 до 500 м² – 564 472 рубля, более 500 м² – 2 518 812 рублей. В первых двух случаях по сравнению с IV кварталом цены выросли на 7,97% и 7,82% соответственно, а в последнем снизились на 1,62%.

Медианная стоимость аренды офисов класса В до 100 м² по итогам I квартала 2023 года составила 41 684 рубля в месяц, от 100 до 500 м² – 366 005 рубля, более 500 м² – 2 100 289 рублей. По сравнению с IV кварталом 2022 года цены выросли на 2,79%, 0,79% и 43,39% соответственно.

Медианная стоимость аренды офисов класса С до 100 м² по итогам I квартала 2023 года составила 26 564 рубля в месяц, от 100 до 500 м² – 178 810 рублей, более 500 м² – 891 866 рублей. По сравнению с IV кварталом 2022 года в первых двух случаях цены упали на 14,42% и 11,1% соответственно, а в последнем выросли на 5,49%.

(<https://vc.ru/avito/699885-avito-nedvizhimost-podvela-itogi-i-kvartala-2023-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii>)

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей

пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, 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-08-2023.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/>, Анализ подготовлен специалистами

СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

5.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Для проведения корректного анализа рынка, к которому относится объект оценки необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки. Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов.

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. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость
2. Коммерческая недвижимость
3. Промышленная недвижимость
4. Недвижимость специального назначения
5. Незастроенные земельные участки различного назначения

В свою очередь эти крупные сегменты рынка подразделяются на более мелкие.

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость подразделяется на:

- административно-офисные здания;
- торгово-офисные и торговые здания;
- складские здания,
- гостиницы;
- рестораны, кафе, столовые,
- АЗС;
- Гаражи;
- Автостоянки,
- Здания свободного назначения.

Коммерческая недвижимость в свою очередь может подразделяться по типу помещения на:

- отдельно стоящие здания;
- встроенные помещения.

В административно-офисных, торговых и складских объектах недвижимости в свою очередь существует своя классификация, которая помогает структурировать все разнообразие объектов нежилой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

В зависимости от географического местоположения земельных участков рынок можно разделить на:

- городской,
- районный;
- региональный;
- национальный.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок — экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежавший определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (международный конфликт, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию

недвижимости на первичном рынке.

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости административно-офисного назначения помещений. По географическому признаку рынок относится к районному сегменту, вторичного рынка.

5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки. В связи с этим при анализе рынка объекта оценки оценщик решил использовать данные по ценам предложений, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта оценки недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости Республики Карелия, можно отметить, что связь уровня цен на недвижимость и общего уровня социально-экономического развития населенного пункта проявляется здесь в полной мере.

При анализе рынка недвижимости видно, что цены продажи и ставки аренды тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население.

Рынок коммерческих помещений города, является в настоящее время наиболее развитым. С данными типами недвижимости совершается наибольшее количество сделок.

Собственники крупных торгово-офисных центров по прежнему предпочитают сдавать площади в аренду. На стоимость продажи недвижимости, кроме ее текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта. Большая часть коммерческой недвижимости сосредоточена в центральной части города. За пределами этой «зоны» большой популярностью пользуются универсальные торговые центры.

Найти магазин или офис в хорошем, проходном месте практически невозможно, остро ощущается дефицит объектов. Об этом свидетельствует тот факт, что в центре города куплено и переведено из жилого фонда в нежилой фонд большое количество квартир, переоборудованных под торговые и офисные помещения.

В настоящее время предприниматели предпочитают арендовать небольшие торговые площади в специализированных торговых центрах («Макси», «Лотос-Плаза», «Карелия-Маркет», «Гала» и др.) или отделы в продовольственных и промтоварных магазинах. Аналогичная ситуация наблюдается на рынке аренды офисных помещений. Ставки арендной платы на доходную недвижимость зависят от месторасположения (как городе, так и в здании), физического состояния (здания или помещения), площади, а также внутренней отделки помещений, наличия сигнализаций.

Рынок аренды нежилых помещений активен ввиду того, что большинству мелких предпринимателей не доступно приобретение недвижимости в собственность в связи с ограниченностью финансовых средств, в то время, как аренда не требует крупных единовременных затрат.

В других областях Северо-запада и центра России (за исключением крупных промышленных центров) цены на недвижимость в районных центрах и небольших населенных пунктах находятся примерно на таком же уровне, как и в Карелии.

Источником информации, который на дату оценки отчета содержит сведения о предложениях по продаже коммерческих объектов в Республике Карелия на дату оценки, являются следующие ресурсы:

СМИ:

✓ Еженедельник бесплатных частных объявлений «ВСЕ» (<http://vse.karelia.ru>);

✓ «Мир Карелии» (<http://mir.karelia.ru>).

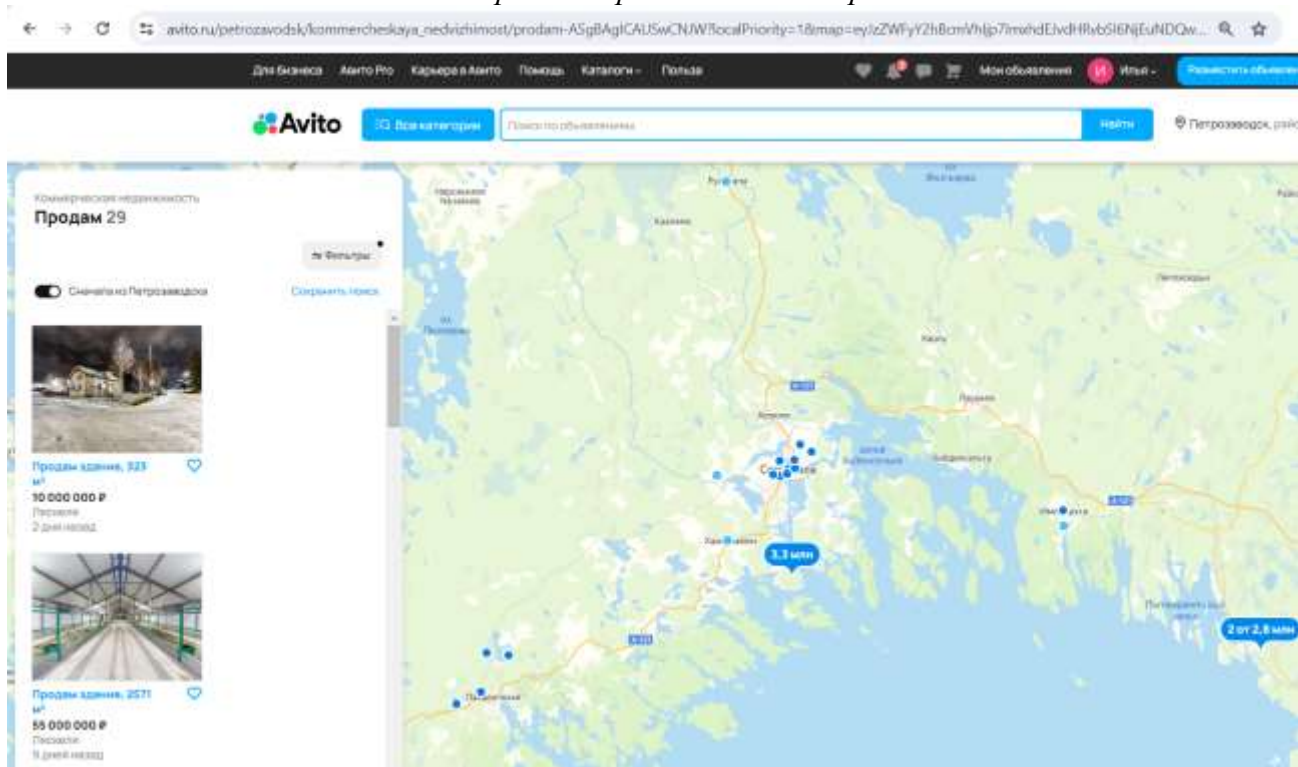
Сайты риэлтерских компаний:

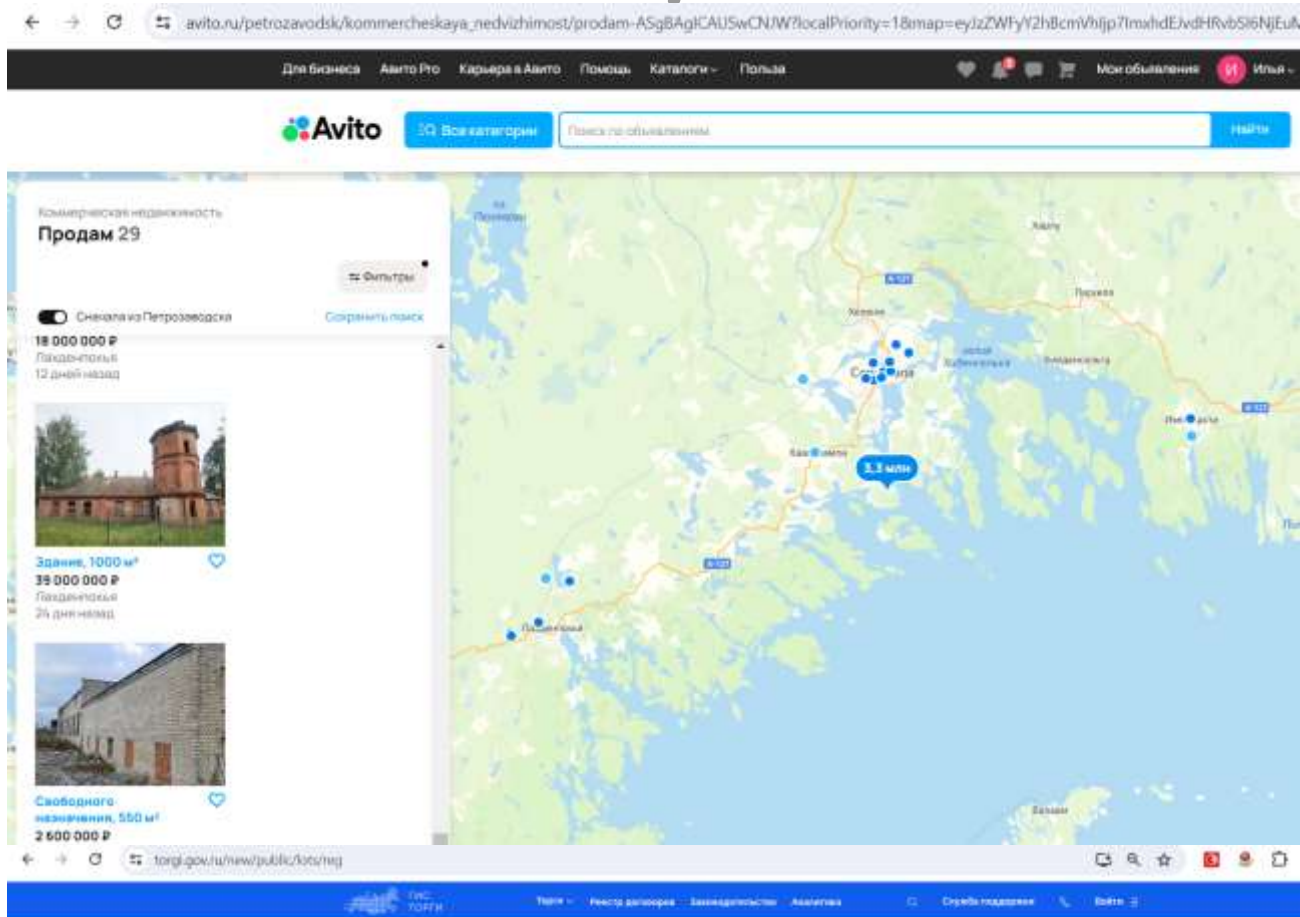
- ✓ ООО Промышленно-коммерческая недвижимость "ПKN" Юридический адрес: РК, г. Петрозаводск, ул. Ф. Энгельса, 11 офис 53 Телефоны: (8142) 76-67-67, 76-68-68, Факс: (8142) 78-47-47, e-mail: pkn@onego.ru
- ✓ (<http://pkn.onego.ru>)
- ✓ ООО «Управляющая компания Консалтинг инвест» 185013 Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул.
- ✓ Новосулажгорская 23 ,офис 400 Тел. (8142) 56-98-66, 74-72-90, 56-98-66, 63-50-09, 63-14-61. e-mail: invest@ptz.su, (<http://www.ptz.su>).
- ✓ АН «Проф-Менеджмент» 78-31-90, 911-400-92-60, 911-400-42-83, (<http://arenda-ptz.ru/>);
- ✓ Республика: ул. «Правды», 6, Тел. (8142)57-42-99, (8142)59-55-88 (<http://respublika.karelia.ru>)
- ✓ Партнер: ул. Куйбышева, д. 16, Тел: (814-2) 78-55-50, 28-98-98, 78-30-33 (факс) (<http://partner-ptz.com>)
- ✓ Кристалл: Петрозаводск, ул. Энгельса, 10, оф. 309 (<http://www.kristaH-karelia.ru/>), 555-000
- ✓ Первая управляющая компания «Проф-менеджмент»: ул. Кирова, д 5, оф. 318 (<http://arenda-ptz.ru/>) 78-31-90,+79114004283
- ✓ Алгоритм: ул. Гоголя, д. 58, ител. 76-11-08, 26-05-05 (<http://algorithm-rk.ru>)
- ✓ Сити: ул. Анохина, 26-а (Студенческий бульвар), Тел. (8142)59-44-00, (8142)78-12-90 (<http://cityptz.ru/>)
- и др.

Интернет-ресурсы:

- ✓ <http://www.gks.ru/>
- ✓ <http://www.avito.ru/>
- и др.

Рынок открытых предложений по продаже





Реестр лотов

Поиск лотов

Адрес:

Категория:

Состояние:

Площадь:

Цена:

Дата:

Категория:

Состояние:

Площадь:

Цена:

Дата:

Категория:

Состояние:

Площадь:

Цена:

Дата:



Здание с земельным участком, расположенное по адресу: Медвежьегорский район, п. Новая.

Площадь: 270 кв. м

Цена: 312 333 руб.

Дата: 01.07.2021

Состояние: 100%

Площадь: 270 кв. м

Цена: 312 333 руб.

Дата: 01.07.2021

Состояние: 100%



жилое здание (кадастровый номер 10:07:001019:241, общей площадью 207,6 кв. м., расположенное по адресу: ...)

Площадь: 207,6 кв. м

Цена: 3 040 000 руб.

Дата: 01.07.2021

Состояние: 100%

Площадь: 207,6 кв. м

Цена: 3 040 000 руб.

Дата: 01.07.2021

Состояние: 100%

нежилое здание администрации
(кадастровый номер
10:15:0000000:84521, общей площадью...

Площадь: 244 440,00 кв.м.
Цена: 340 200,00 руб.

**жилой дом (кадастровый номер
10:21:0090116:201, общей площадью 57,4 кв.м., расположенный по адресу...**

Площадь: 1 128 375,00 кв.м.
Цена: 1 003 000,00 руб.

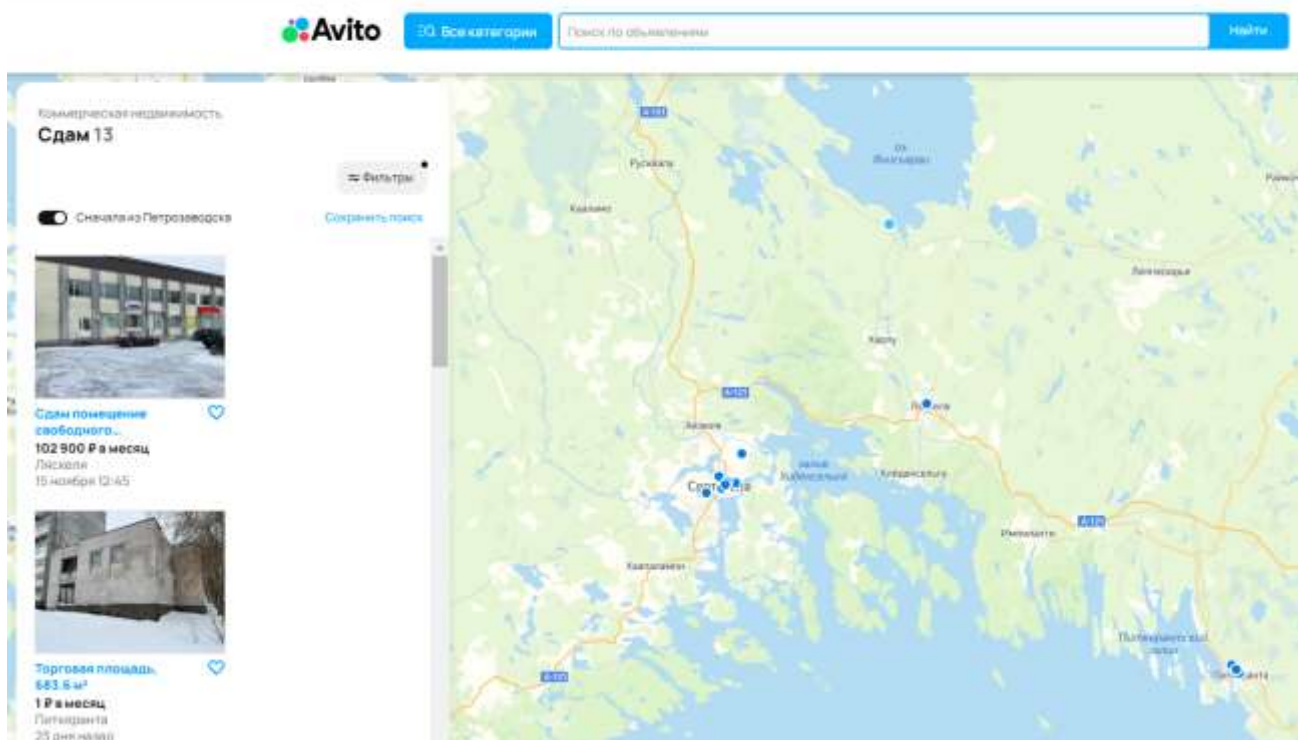
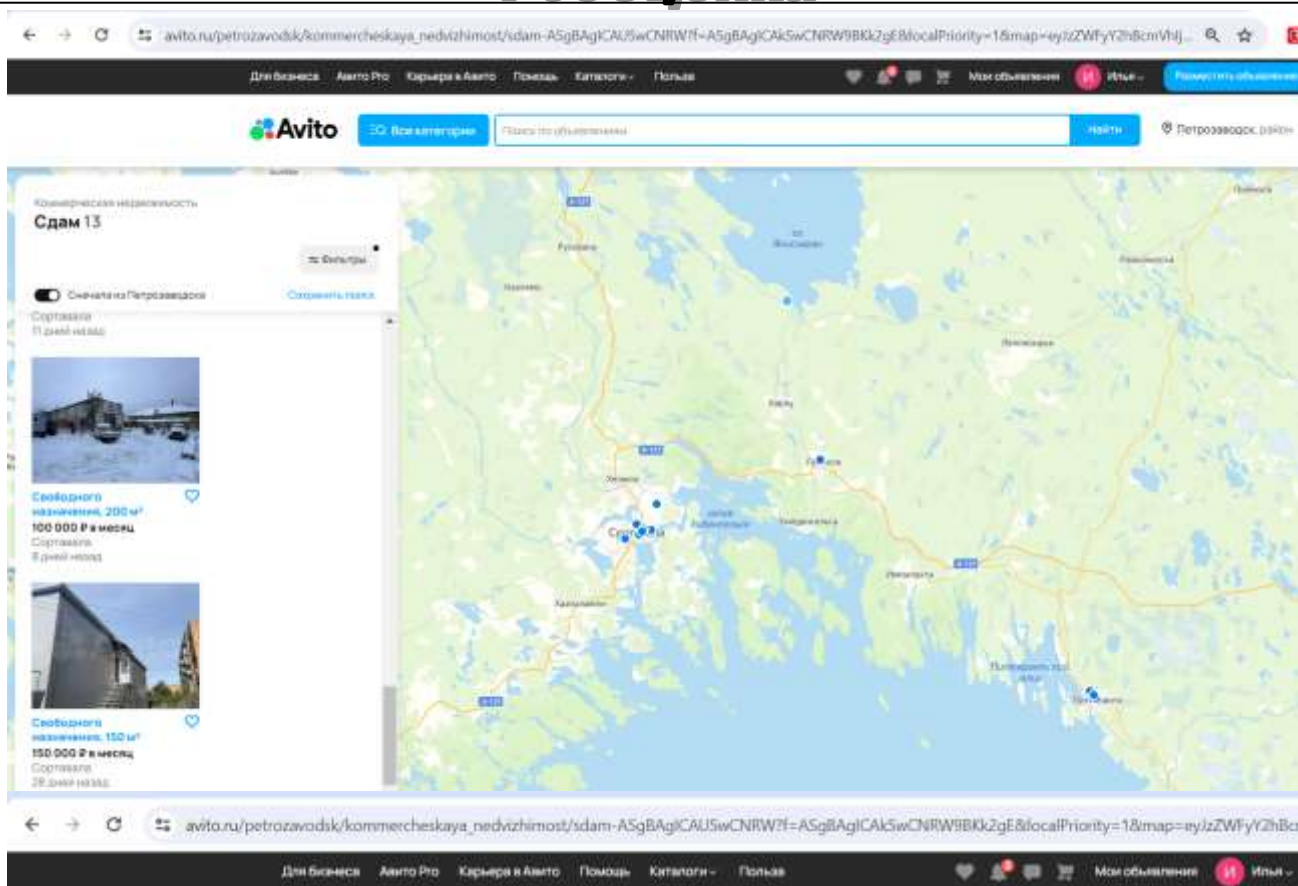
кадастровый номер 10:02:0080303:9901, общей площадью 151,9 кв.м.,...

Площадь: 521 192,00 кв.м.
Цена: 521 192,00 руб.

нежилое здание телепередатчика
(кадастровый номер
10:19:0000000:52731, общей площадью...

Площадь: 222 000,00 кв.м.
Цена: 222 000,00 руб.

Рынок открытых предложений по аренде



Цены предложений о продаже на подобные административно-офисные помещения в п. Куркиёки, составляют 1 000 - 5 000 рублей за 1 кв.м.

Ставки аренды на подобные коммерческие помещения (учитывая состояние помещений) в п. Куркиёки не выявлен.

В п. Куркиёки спрос на административно-офисных помещения развит неудовлетворительно. Новое строительство объектов офисного назначения в последние годы - достаточно редкое явление. Так же под коммерческую деятельность используют приспособленные помещения.

5.4 Анализ основных факторов, в т.ч. ценообразующих, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Проведенное ранее исследование дает общее представление, что объект оценки является встроенным нежилым коммерческим помещением.

Согласно п. 11 ФСО №7 «необходимо производить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов». Также согласно п. 11. ФСО №7 «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности».

Таким образом, ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления общего списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники рыночной информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Справочник Оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., 2021г. «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы недвижимости», 2021г.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента:

Фактор сделки (торг). Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, размер скидки составляет 5-20% в зависимости от типа объекта.

Корректировка вводится на основании: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, 2021, таб. 450, стр. 462 (далее - «Справочник оценщика недвижимости-2021»).

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности, а также на каком праве находится объект — в собственности или в аренде.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия рынка (время продажи/предложения). Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного Времени. Проанализировав предложения по продаже коммерческих объектов, а также проконсультировавшись с представителями риэлторских компаний, оценщик пришел к выводу, что срок их экспозиции составляет, как правило, 3-12 месяцев, в некоторых случаях и больше – до 18 месяцев. В целом в течение 3-12 месяцев стоимость может не меняться. Хотя также установлено, что в некоторых случаях, спустя 3-6 месяцев, продавцы снижают стоимость ввиду отсутствия спроса на них и ввиду необходимости срочной продажи.

Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Чем выгодней месторасположение объекта оценки с точки зрения транспортных и людских потоков, окружающей застройки, развития инфраструктуры и т.п., тем выше стоимость объекта. Корректировка применялась в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2021, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г., стр. 134, таб. 54).

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Физические характеристики объекта. Данный фактор при оценке объектов недвижимости включает сравнение площади (масштаба), технического состояния, а также наличия улучшений и коммуникаций и пр. Корректировка применялась в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., таб. 88).

Таблица 88

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м общей площади.

Корректировка вводится на основании: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, 2021, таб. таб. 240, стр. 343.

		Объект аналог					
Объект оценки	Общая площадь, кв.м	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,95
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
	от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
	от 750 до 1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

Материал стен здания, содержащего помещения. На основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2021», стр. 440, таб. 418, стр. 443.

- К объектам в подгруппе стен «**кирпичные**» относятся объекты с кирпичными, железобетонными стенами,
- К объектам в подгруппе стен «**панельные**» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков,
- К объектам в подгруппе стен «**прочие материалы**» относятся объекты с материалом стен, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

Таблица 418

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
материал стен		аналог	
объект оценки	кирпич	кирпич	панель
		1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

Этаж

Расположение в здании на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2021», таб. 283, стр. 378.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,75	0,82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,73	0,77

Физическое состояние отделки на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2021», таб. 408, стр. 432.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Наличие отдельного входа на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2021», таб. 309, стр. 390.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Ограничение доступа на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2021», таб. 217, стр. 307.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Основные выводы

Объект оценки расположен в п. Куркиёки, Республики Карелия и представляет собой нежилые коммерческие помещения. В ходе проведенного анализа доступной оценщику информации оценщик установил, стоимость сопоставимых помещений, расположенные в п. Куркиёки, составляют 1 000 – 5 000 рублей за 1 м в месяц. Сегмент рынка определен по аналогичным объектам, но различаемые по характеристикам улучшений: площади, местоположением, расположению в здании, коммуникациям.

Отрицательная динамика экономики страны в целом и Республики Карелия в частности негативно отразилась на рынке недвижимости, а, следовательно, и рыночном спросе. Рынок отреагировал стагнацией и снижением цен в некоторых сегментах.

Рынок оцениваемого объекта на дату оценки пассивен и является рынком покупателя (арендатора)- пассивный рынок, то есть цена предложения будет вынуждена двигаться к цене спроса.

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- отбор вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- как для условно свободного участка;
- как для участка с существующими улучшениями.

При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка превышает стоимость участка как свободного.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, Оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

Описание основных критериев отбора НЭИ

Физическая осуществимость связана с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования анализируемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов использования.

Юридическая допустимость базируется на нормах земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиях по охране объектов культурного наследия, определяющих объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

Экономическая целесообразность связана с выбором использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная стоимость – рассмотрение того, какой вариант экономически целесообразного использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

Обоснование НЭИ объектов оценки

В результате анализа количественных и качественных характеристик объектов оценки, проведено тестирование объектов оценки на их наиболее эффективное использование.

Варианты использования объекта оценки

Таблица № 5

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Максимальная величина стоимости
Текущее использование	+	+	+	+	Да
Жилое	-	-	-	-	Нет
Торгово-офисное	+	+	+	+	Да
Производственно-складское	-	-	-	-	Нет

В результате тестирования получены следующие результаты:

Вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, совпадает с текущим использованием объекта оценки – в качестве объекта свободного назначения.

7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)

7.1. Методология оценки Объекта оценки

Для оценки объекта оценки были проведены следующие работы:

- **Сбор общих данных и их анализ.** На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого имущества.
- **Сбор специальных данных и их анализ.** На этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем консультаций с Заказчиком, сотрудниками компаний, занимающихся реализацией идентичных и аналогичных видов имущества.
- **Применение подходов к оценке.** На основе собранной информации был произведен выбор подходов и методов оценки оцениваемого имущества, предусмотренных действующими Стандартами, позволяющих произвести адекватные расчеты по определению рыночной стоимости.
- **Подготовка отчета о рыночной стоимости.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся вместе, систематизируются и излагаются в виде отчета с предоставлением итоговых результатов о рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

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

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

7.2. Обоснование использования или отказа подходов в оценке

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при оценке объекта оценки.

В затратном подходе оценивается стоимость воспроизводства (или замещения), затем из нее вычитают сумму оцененного износа здания (сооружения), добавляют стоимость участка земли. Результат расчета – оценочная стоимость собственности в наибольшей степени соответствующая представлениям продавца.

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Типичный покупатель не пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем зданий (сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизводства зданий различают их стоимость воспроизводства и стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков на момент оценки.

Стоимость замещения – это затраты на создание объекта, имеющего такую же функциональную полезность, но построенного по современным стандартам, с использованием современных материалов, технологий, имеющего современный дизайн. Наиболее часто определяется восстановительная стоимость. Алгоритм применения затратного подхода состоит из следующих шагов:

- оценка стоимости земельного участка;
- определение стоимости нового строительства;
- оценка накопленного износа;
- расчет рыночной стоимости недвижимого имущества.

Считается, что затратный подход дает стоимость постройки объекта оценки. Однако нет никакой гарантии, что объект будет продан по стоимости этих строительных затрат. Величины затрат на строительство определяются по укрупненным нормам, которые могут не соответствовать рыночным данным, так как созданы на даты находящиеся в прошлом (нормы 1969 г., 1982 г., 1991 г.).

Существуют трудности в определении величины прибыли предпринимателя (инвестора). Как правило, прибыль предпринимателя это коммерческая тайна строительных фирм и инвесторов, а известные методы расчета опираются на не рыночную информацию.

На основании вышеизложенного оценщик отказывается от применения затратного подхода.

Оценка с применением доходного подхода основывается на принципе ожидания, в соответствии с которым все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Методика оценки недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор

приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости и от последующей продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потоков доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту, для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

Принимая во внимание об отсутствии информации о величине арендных ставок за коммерческие объекты подобного типа и состояния в Республике Карелия, оценщик не смог с достаточной степенью достоверности спрогнозировать уровень доходов, который может генерировать объект оценки. *В связи с чем, доходный подход в данной оценке не был применен в рамках настоящего Отчета.*

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость объекта оценки может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже имущества.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел п. 5.3), учитывая специфику оцениваемого здания, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже недвижимости, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить *метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета.*

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

7.3. Сравнительный (рыночный) подход

Методика расчетов. Принятые допущения

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении сравнительного подхода.

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице. Поскольку объекты, часто различаются по площади и размеру, при проведении сравнения цены продаж и сделок, наиболее часто встречающиеся в документах и предложениях о продаже, как правило представлены ценами за 1 кв.м., чем и обуславливается отказ от выбора иных единиц сравнения. В связи с чем, в качестве единицы сравнения, оценщик выбрал стоимость 1 кв.м.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

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

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;

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

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры (комнаты), учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо,

«сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком проведено исследование рынка торгово-офисной недвижимости в Республики Карелия. Информация о сделках купли - продажи чаще всего конфиденциальна и труднодоступна, поэтому мы ориентируемся и на цены предложений. Рынок торгово-офисной недвижимости в Республики Карелия развит удовлетворительно. Информация получена с сайтов сети интернет (www.avito.ru, архив [avito.ru](http://www.avito.ru), www.pkn.onego.ru, <http://torgi.gov.ru/>).

Описание объектов сравнения приведено ниже.

Информация по аналогам

Таблица № 6

Показатели	Местонахождение	Тип объекта	Назначение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без учета НДС	Права собственности	Дата предложения (сделки)	Условия финансирования	Физическое состояние	Источник информации
Объект оценки	Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5.	встроенное	Коммерческое	189,1	-	право собственности	-	рыночные	треб. косметич. ремонта	-
Аналог №1	Республика Карелия, Питкярантский район, п. Импилахти, ул. Сортавальское шоссе, д. 39	отд. стоящее	Коммерческое	120	484 800	право собственности	28.11.2023	рыночные	треб. косметич. ремонта	Официальный сайт РФ по размещению информации по проведению торгов (https://torgi.gov.ru/)
Аналог №2	Респ Карелия, Медвежьегорский район, г. Медвежьегорск, ул. К.Маркса, д.40	встроенное	Коммерческое	51,3	205 000	право собственности	11.12.2023	рыночные	треб. косметич. ремонта	Официальный сайт РФ по размещению информации по проведению торгов (https://torgi.gov.ru/)
Аналог №3	Респ Карелия, Сегежский р- н, г. Сегежа, наб. Выгозерская, д. № 64	встроенное	Коммерческое	28,8	136 833	право собственности	09.11.2023	рыночные	треб. косметич. ремонта	Официальный сайт РФ по размещению информации по проведению торгов (https://torgi.gov.ru/)

Проанализировав информацию по сопоставимым объектам, мы произвели ряд корректировок к ценам объектов, учитывая различия, которые имеются между сопоставимыми и оцениваемым объектом.

Сравнение проводится по следующим элементам: передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, транспортная доступность, инфраструктура и др. факторам.

Корректировка на торг.

В расчетах мы используем цены предложений. Для аналогов, предлагаемых на продажу, применяем корректировку. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2021, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.)

13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 450. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7% - 13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1% - 15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1% - 13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7% - 13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2% - 15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3% - 18.7%

Скидка на торг при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке, составляет от 14,2%-15,8% (доверительный интервал). Все аналоги – цены не предусматривающие корректировки на торг, корректировка не требуется.

Корректировка на набор прав.

Все объекты – аналоги предлагаются на продажу с полным правом собственности, корректировку не проводим.

Корректировка на дату проведения оценки (рыночные условия).

Корректировка на рыночные условия - учитывает дату совершения сделки и изменение цен в этот период. Все аналоги предлагаются на продажу в период близкий к дате оценки, данную корректировку не проводим.

Корректировка на условия финансирования.

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

Корректировка на площадь.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2021, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.).

		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.					
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Произведём корректировку в соответствии с вышеуказанной матрицей.

Корректировка на физическое состояние здания.

Помещения, расположенные в новых зданиях и в отличном состоянии стоят, как правило, дороже, чем объекты в зданиях старого фонда, требующие ремонта. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.).

Таблица 88

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1.00	1.21	1.64
	удовл.	0.83	1.00	1.37
	неудовл.	0.61	0.73	1.00

Произведём корректировку в соответствии с вышеуказанной матрицей. (учитывая описание объектов в источнике и фотофиксацию).

Корректировка на физическое состояние отделки.

Помещения, с хорошим ремонтом, как правило, дороже, чем объекты в зданиях старого фонда, требующие ремонта. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2021, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.).

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Произведём корректировку в соответствии с вышеуказанной матрицей.

Наличие или отсутствие отдельного входа.

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2021, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.).

Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94

Объект оценки и все аналоги имеют отд. входы, корректировка не требуется.

Этаж расположения:

Объекты, расположенные на первых этажах, как правило, стоят дороже. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.).

Таблица 76

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0.94	1,00	1,22	1,42
	цоколь	0.77	0.82	1,00	1,16
	подвал	0.66	0.70	0.86	1,00

Корректировка принята в соответствии с вышеуказанной матрицей.

Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание):

Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89 0.91

Корректировка принята в соответствии с вышеуказанной матрицей.

Местоположение здания в населенном пункте:

Учитывает расположение здания, относительно статуса населенного пункта. Данная корректировка обусловлена тем, что помещения в городах, более привлекательны, и имеют, как правило, более высокую стоимость, чем в деревнях и малых населенных пунктах. Произведем корректировку в соответствии с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости-2021, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.).

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Корректировка принята в соответствии с вышеуказанной матрицей.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

После внесения корректировок рассчитывается общая валовая коррекция. Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине общей валовой коррекции с применением математического способа расчета весовых коэффициентов.

Результаты корректировок приведены в таблице № 7.

Таблица № 7

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объекта	Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5.	Республика Карелия, Питкярантский район, п. Импилахти, ул. Сортавальское шоссе, д. 39	Респ Карелия, Медвежьегорский район, г. Медвежьегорск, ул. К.Маркса, д.40	Респ Карелия, Сегежский р- н, г. Сегежа, наб. Выгозерская, д. № 64
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Стоимость, руб. с учетом НДС		484 800	205 000	136 833
Стоимость, руб. без учета НДС		484 800	205 000	136 833
Площадь, кв.м.	189,10	120,0	51,3	28,8
Источник информации		Официальный сайт РФ по размещению информации по проведению торгов (https://torgi.gov.ru/)	Официальный сайт РФ по размещению информации по проведению торгов (https://torgi.gov.ru/)	Официальный сайт РФ по размещению информации по проведению торгов (https://torgi.gov.ru/)
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м.		4 040	3 996	4 751
Корректировка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Права собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на набор прав		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Дата предложения (сделки)		28.11.2023	11.12.2023	09.11.2023
Корректировка на дату проведения оценки		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования		0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Площадь	189,1	120,0	51,3	28,8
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние здания		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Физическое состояние отделки	треб. косметич. ремонта	треб. косметич. ремонта	треб. косметич. ремонта	треб. косметич. ремонта
Корректировка на		0,00%	0,00%	0,00%

физическое состояние внутренней отделки				
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Этаж расположения	1 этаж	отд. стоящее	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		4 040	3 996	4 751
Тип объекта (встр. помещение, отдельно стоящее зд.)	встроенное	отд. стоящее	встроенное	встроенное
Корректировка на тип объекта		-10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 636	3 996	4 751
Месторасположение	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентр	райцентр
Корректировка на месторасположение		0,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		3 636	3 197	3 801
Общая валовая коррекция, %		10%	20%	20%
Нескорректированная часть стоимости, %		90%	80%	80%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %		250%		
Весовой коэффициент		0,360	0,320	0,320
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС				3 548
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС				670 927

В результате, рыночная стоимость помещений, полученная сравнительным подходом, с учетом округления, составляет 671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей без НДС.

7.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

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

Единственно возможным и наиболее достоверным методом явился метод сравнения продаж.

Рыночная стоимость встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Куркиёки, улица Заречная, дом 5, на дату оценки, с учетом округления составляет:

671 000 (Шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей без НДС

**Дипломированный Оценщик
Член Ассоциация Русского общества оценщиков**

Балаев И. В.

8. Список нормативных документов и литературы

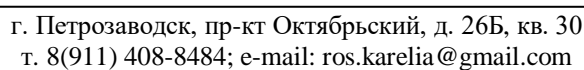
1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г., № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
9. Свод стандартов оценки Ассоциация Русского общества оценщиков, предназначенных для оценки стоимости имущества.
10. «Международные стандарты оценки» международного комитета по стандартам оценки.
11. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости по отраслям народного хозяйства для переоценки основных фондов.
12. Справочник оценщика недвижимости-2021, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.).
13. Справочник оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.).
14. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находится стоимость объекта оценки» (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.).
15. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений. С.-Петербург, 1997 г., ПИНО.
17. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р). Госгражданстрой, М., 1990 г.
18. СНиПы.
19. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, изд. «Дело», М., 1998 г.
20. Журнал «Вопросы оценки».
21. Газета «ВСЁ».
22. Сеть Интернет.

Фотографии объекта оценки









← → ↻ 📄 torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000128900000000009_4/lotInfo/info?fromRac=false 📧 🔍



🇷🇺 ГИС ТОРГ

👤 Войти 📄 Реестр договоров 📄 Законодательство 📄 Аукцион 📄 Служба поддержки 📄 📄 Войти

🏠 Реестр торгов 📄 Извещение о проведении 📄 Реестр торгов

Помещения в здании, расположенном по адресу: Медвежьегорский район, г. Медвежьегорск, ул. К.Маркса, д.40


📄 Скачать 📄 Добавить в избранное

Электронный аукцион

Лот/подлот, лот	№210000128900000000009_4/lot 1/4
Начальная цена	205 000,00 Р
Итоговая цена	205 000,00 Р
ЭД (рублей)	10 250,00 Р 15,00 %
Вид торгов	Продажа принадлежащих государственности или муниципальности имущества

📄 Официальный сайт от 2022001/4/19-01

Электронный аукцион 📄  АО «Сбербанк России»

Получить извещение о проведении аукциона 📄 Республика Карелия

Дата окончания приема заявок 📄 09.02.2023 09:00 (МСК)

Дата и время начала торгов 📄 04.02.2023 09:00 (МСК)

Дата окончания приема заявок 📄 03.02.2023 10:00 (МСК)

📄 Просмотреть сведения из ЕГРН ➔

Сведения доступны для просмотра

📄 Добавить в избранное

[illegible]

Скриншот веб-страницы аукциона на торги.gov.ru. В заголовке сайта: ГИС ТОРГИ, Торги, Реестр договоров, Земледелительство, Аналитика, Служба поддержки, Войти. Адрес: torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000082990000000042_4/lotinfo/info/?fromfac=false. Заголовок лота: Нежилое помещение № 2, расположенное по адресу: Республика Карелия, Сеgezский р- н, г. Сеgezжа, наб. Выгозерская, д. № 64, общей площадью 28,8 кв.м. с кадастровым номером 10:06:0000000:7466. Кнопки: Избранное, Добавить в избранное.

Электронный аукцион

Наименование лота	К/ПЗ00000829900000000042_4 лот №4
Начальная цена	136 833,00 Р
Шаг аукциона	6 841,65 Р (5,00 %)
Вид лота	Поддержка Правительства государственного и муниципального имущества
Оформление лота от 25.12.2023 14:17:54	
Электронная площадка	АО «Сбербанк-АСТ»
Субъект государственного заказа	Республика Карелия
Дата окончания приема заявок	09.10.2023 10:00 (МСК)
Дата окончания приема заявок	09.10.2023 10:00 (МСК)
Дата окончания приема заявок	09.10.2023 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Шаг аукциона: 6 841,65 Р (5,00 %)

Начальная цена: 136 833,00 Р (5,00 %)

Рекапитализация счета для перечисления задатка

Наименование	АО «Сбербанк-АСТ»
ИНН	7707000460
ОГРН	770403001
Полное наименование	ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
Полное наименование юридического лица	АО «СБЕРБАНК-АСТ»
ИНН	04452525
ОГРН	3090350400000000025

Наименование лота: Передача в аренду земельного участка площадью 28,8 кв.м. с кадастровым номером 10:06:0000000:7466

Срок и порядок исполнения лота: Указан в информационном сообщении, утвержденном постановлением администрации муниципального района от 08.10.2023 № 207

Характеристики лота

Общая площадь	28,8 кв.м.
Начальная цена	136 833,00 Р (5,00 %)
Шаг аукциона	6 841,65 Р (5,00 %)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия
по вводу недвижимого объекта в Единый государственный реестр недвижимости


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Помещение			Всего листов выписки: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	
09.10.2023г.			
Кадастровый номер:	10:12:0050107:89		
Номер кадастрового квартала:	10:12:0050107		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 70; Метонный номер 10-10-07/029/2006-200		
Местонахождение:	Республика Карелия, Лахденпохский район, поселок Курлакский, улица Заречная, дом 5		
Площадь, м2:	189,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилые помещения № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	787062,92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	10:12:00000000:2616		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммунального использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для записи раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ КУРЯНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: Курянский сельсовет		

[illegible]

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

Помещение			
Лист № 1 раздела 2	вид объекта недвижимости	Всего листов раздела: 2	Всего листов выписки: 3
09.10.2023г.			
Кадастровый номер:		10:12:0050107:89	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Курсирующие ссылки посылание данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 10:12:0050107:89-10032/2023-2 09.10.2023 15:24:18
4	Документы-основания	3.1	Постановление «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности Лаксехского муниципального района», № 8-П, выдан 16.01.2012, Правительство Республики Карелия
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
7	5.1 вид:	Арест	
8	дата государственной регистрации:	07.12.2006 00:00:00	
9	номер государственной регистрации:	10-10-07/029/2006-201	
10	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2006 по 01.05.2011 с 01.05.2006 по 01.05.2011	
11	лицо, в пользу которого осуществлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Региональная общественная организация "Федерация гребного спорта Республики Карелия", ИНН: 1012007860, ОГРН: 1061000000552	
12	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
13	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 51, выдан 01.05.2006, дата государственной регистрации: 07.12.2006, номер государственной регистрации: 10-10-07/029/2006-201	
14	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3	
09.10.2023г.			
Кадастровый номер:		10:12:0050107:89	
	сведения об управляющем заготовом и о договоре управления заготовом, если такой договор заключен для управления заготовом:	данные отсутствуют	
	сведения о дежуритаре, который осуществляет хранение объединенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Права организации и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (исключения, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОДПИСЬ НЕДЕЛЬНИК ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ Э. И. КОСЛОВИЧ ПОДПИСАНО Стороженко Е.И. КОСЛОВИЧ Э.И. Стороженко Е.И. Возвращено: 08.06.2023 14:48 Стороженко Е.И. КОСЛОВИЧ Э.И. Исполнитель: КОСЛОВИЧ Э.И. КОСЛОВИЧ Э.И. 27.06.2023 10:00 2023</p>	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЕ



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Балаев Илья Викторович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 100121852644
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
05 октября 2015 года, регистрационный № 009648

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0002809 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., тираж 8 АДП

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020242-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Балаеву Илье Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «РосОценка», Москва 2021 г., № 7340494



ПОЛИС №0991R/776/40596/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		5 сентября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40596/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Балаев Илья Викторович Адрес регистрации или ИНН: 100121852644	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 октября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 сентября 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 октября 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 октября 2022 г. по 30 сентября 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  Балаев Илья Викторович  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Балаев
Илья Викторович**

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

Решением от
18 декабря 2014 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ
ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)**



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

782401693899

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПП-093

Город

Санкт-Петербург

Дата выдачи

30 декабря 2014