

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

ИНН 67310540 0468, Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков,
123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация,
Запад, 53 этаж), свидетельство № 2975 согласно реестру
214000, Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе, д. 30, кв. 10.
тел. (5042) 40-58-22 E-mail: gorevoysm@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 23н-08/2025

рыночной стоимости права пользования (величины годовой арендной платы) нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18

Заказчик оценки: Комитет по экономике и комплексному развитию Администрации муниципального образования «Хиславичский муниципальный округ» Смоленской области

Дата оценки: оценка проводится по состоянию на 15 августа 2025 года

Дата составления отчета: 15 августа 2025 года

г. Смоленск, 2025

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 23н-08/2025 от 15 августа 2025 г. оценщик, занимающийся частной практикой Горевой Олег Игоревич, именуемый в дальнейшем Исполнитель, произвел оценку рыночной стоимости права пользования (величины годовой арендной платы) нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете об оценке, Исполнитель пришел к следующим заключениям:

Таблица 1.0.1.

№п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы, без учета НДС, руб.
1	Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18	44 593

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 "Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)", Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»., приказом Минэкономразвития РФ от № 611 от 25.09.2014 г. "Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной исполнителем, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к исполнителю.

Контактный телефон: (5042) 40-58-22, E-mail: gorevoysm@mail.ru



С Уважением, исполнитель

О.И. Горевой

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3. Основание для проведения оценки.....	5
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.1 Объект оценки, состав объекта оценки	6
2.2 Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	6
2.3 Имущественные права на объект оценки	6
2.4 Цель оценки (необходимость проведения оценки)	6
2.5 Вид стоимости	6
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	6
2.7 Дата оценки и срок проведения оценки	6
2.8 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ..	6
2.9 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	6
2.10 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.....	6
3 СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
4 ПЕРЕЧЕНЬ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ.....	8
4.1 Источники рыночной информации	8
4.2 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
5.1 Сведения об оценщике.....	9
5.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	10
5.3 <i>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</i>	10
1. ВИДОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	11
6 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1 Количественные и качественные характеристики.....	13
6.2 Имущественные права и обременения на недвижимость	14
6.3 Текущее использование объекта оценки	14
6.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	14
6.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	14
6.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)	14
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе.....	16
7.2 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки... ..	20
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, а также анализ	

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	21
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	22
7.5 Анализ достаточности и достоверности информации.....	22
7.6 Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	23
7.7 Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	23
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	24
8.2 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	24
8.3 Выбор подходов и методов оценке	24
9 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	25
9.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	25
9.2 Расчет величины рыночной арендной ставки в рамках сравнительного подхода	25
9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	31
10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	33
10.1 Вывод о рыночной ставке арендной платы за объекты недвижимости	33

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит: Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход сравнительный.

Результаты оценки при применении различных подходов

Таблица 1.2

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость определенная с помощью затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость определенная с помощью сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода (%)	Рыночная стоимость определенная с помощью доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода (%)	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18	Не применялся	44 593	1	Не применялся	-	44 593

1.3. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 23н-08/2025 от 15 августа 2025 г. между исполнителем и Заказчиком.

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно для заключения договора аренды и не может быть использована иначе, чем в соответствии с целью оценки.

- Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**2.1 Объект оценки, состав объекта оценки**

Оценке подлежит: Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18.

2.2 Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:

(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).

Копии документов, представленных Заказчиком, приведены в Приложении.

2.3 Имущественные права на объект оценки

Право пользования на условиях аренды.

2.4 Цель оценки (необходимость проведения оценки)

Определение рыночной стоимости годовой арендной платы объектом оценки.

2.5 Вид стоимости

Рыночная, без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

2.6 Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки предназначен для целей передачи в аренду третьим лицам. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора об оценке.

2.7 Дата оценки и срок проведения оценки

Дата оценки: 15 августа 2025 г.

Срок проведения работ: с 15 августа по 15 августа 2025 г.

2.8 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Особых допущений и ограничений не предусмотрено.

2.9 Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр объекта оценки проведен в присутствии представителя Заказчика.

2.10 Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Необходимые для проведения оценки копии представленных документов представлены Заказчиком на момент осмотра оцениваемого объекта.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные отсутствуют.
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
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 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

оценке:	
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

3 СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемыми объектами основных средств и исходит из того, что они не являются предметом залога или объектом судебного иска.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, поэтому итоговая оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, т.к. иное не оговорено специально.

Полученный итоговый результат настоящей оценки может использоваться в соответствии с заданием на оценку и может быть рекомендован, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Расчеты в рамках настоящего Отчета осуществлялись Исполнителем с использованием программного продукта Microsoft® Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете.

Отдельные части данного отчета не могут трактоваться раздельно.

Отчет действителен в течение шести месяцев, после даты составления. Материалы по данному отчету находятся на хранении в течение трех лет. В случае предоставления данной информации в суде, она хранится два года после этого.

Отчёт достоверен только для указанных в его тексте целей. В связи с указанной целью, Оценщик, в настоящее время и в дальнейшем, не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические и правительственные изменения, которые могут произойти после даты определения стоимости. В соответствии с этим, Оценщик не берет на себя обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

4 ПЕРЕЧЕНЬ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ

4.1 Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них – интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: avito.ru, irr.ru, afy.ru, beboss.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчету

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчете.

На Оценка не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

4.2 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7

Заказчик оценки	Комитет по экономике и комплексному развитию Администрации муниципального образования «Хиславичский муниципальный округ» Смоленской области
Адрес Заказчика оценки	Юридический адрес: 216620 Смоленская область, пгт. Хиславичи, ул.Советская, д.23 тел. +7(48140) 2-14-59, 2-11-00 ИНН 6718000463, КПП 671801001 р/сч 03231643666520006300 к/сч 40102810445370000055
Реквизиты	ОТДЕЛЕНИЕ СМОЛЕНСК БАНКА РОССИИ/УФК по Смоленской области г.Смоленск (Комитет по экономике и комплексному развитию Хиславичского округа, л/сч.04633D02630) БИК 016614901

5.1 Сведения об оценщике

Горевой О.И., гражданская ответственность оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование», страховой полис к договору страхования ответственности оценщика № 6991R/776/50026/24, срок действия страхового полиса с 11.11.2024 по 10.11.2025 г. страховая сумма 10 000 000,00 руб. и возможна только в судебном порядке в соответствии со ст. 1064 ГК РФ и условиями договора страхования. Дополнительная ответственность не устанавливается. Горевой О.И. является членом некоммерческого партнерства Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж), свидетельство № 2975 от 11 сентября 2009 г. ОГРН 310673219400072 дата гос. регистрации 13.07.2010 г. Паспорт 6604 018989 выдан 01.04.2004 г. Промышленным РОВД г. Смоленска. Адрес: 214039, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Валентины Гризодубовой д. 5 кв. 84.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	<p>Настоящим оценщик Горевой Олег Игоревич подтверждает 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>
---	---

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

<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>
---	---

5.2 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.;

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 недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

5.3 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 ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

- 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;

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 "Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)", Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, в действующей редакции, 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж).

1. ВИДОЦЕНИВАЕМОЙ 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 предположении 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

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

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.

6 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

6.1 Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены из следующих источников:

- Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Оценке подлежит: Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18.

Объект оценки расположен в здании из бруса, обложенного кирпичом, внутренняя отделка простая, имеется электроосвещение, отопление. кадастровый номер здания 67:22:0970101:137.

Вид права на объект оценки	Государственная собственность
Текущее использование объекта	Магазин
Цель оценки	Определение величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки
Наличие обременений	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Рельеф земельного участка	Ровный
Остаточная стоимость, руб.	Данных нет
Транспортная доступность	Хорошая

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Качество дорог	Хорошее
Состояние дорог	Хорошее
Экологическое состояние района	Специальных исследований по экологическому состоянию района, где расположен объект оценки, не проводилось.
Экономическое местоположение	Экономическое местоположение устойчивое
Запылённость и загазованность воздуха	В норме
Близость источников загрязнения среды	Нет
Уровень шума	Незначительный
Информация об износе	В рамках естественного износа
Информация об устареваниях	Данные отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

6.2 Имущественные права и обременения на недвижимость

Вид права на объект оценки	Государственная собственность
Наличие обременений	Данные не представлены

6.3 Текущее использование объекта оценки

Под магазин.

6.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Оцениваемый объект находится в Смоленской области. Факторы, повышающие стоимость оцениваемого объекта отсутствуют.

Транспортная доступность. Относится к важнейшим факторам. Наличие транспортной доступности, парковки и близость метро, влияет на инвестиционную привлекательность. Для заведений свободного назначения актуальным является наличие бесплатной парковки. Оцениваемый объект имеют хорошую транспортную доступность.

Физические характеристики. При прочих равных условиях физическое состояние оцениваемого объекта влияет на рыночную стоимость.

Факторы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки отсутствуют.

6.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не обнаружено.

6.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)

Наиболее эффективное использование недвижимости характеризуется вариантом, который обеспечивает ее наивысшую стоимость при соблюдении ограничений по разумности, физической осуществимости, финансовой приемлемости и юридической допустимости.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

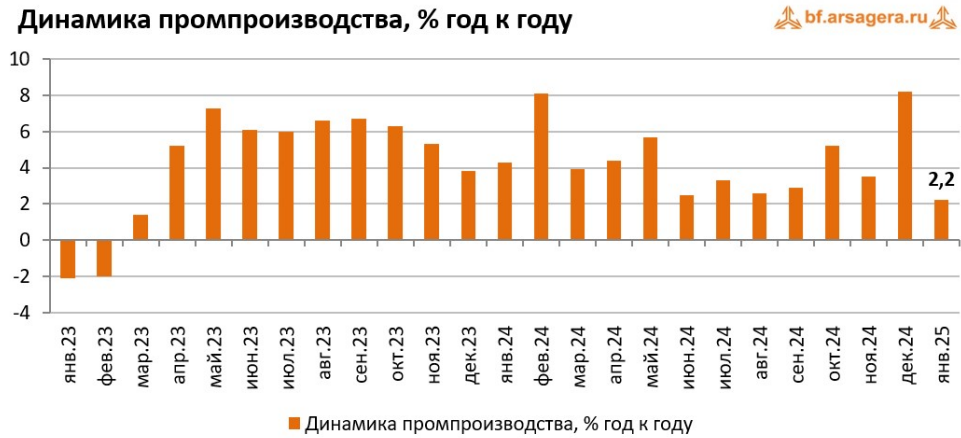
Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Наиболее эффективным использованием является использование объекта оценки с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

По данным Росстата, в январе 2025 года рост промышленного производства замедлился до 2,2% к соответствующему периоду предыдущего года после скачка на 8,2% в декабре 2024 года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе «Добыча полезных ископаемых» перешла к снижению на 2,1% после роста на 1,3% в декабре прошлого года. В сегменте «Обрабатывающие производства» после двукратного ускорения роста в декабре 2024 года, с 7,1% до 14%, в январе 2025 года темп роста вернулся к 7%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 2,8% в декабре ускорилось до 6,4%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 0,8% месяцем ранее ускорился до 3,2% в январе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Сентябрь'24	-2,1	+6,1	+1,7	-3,5
Октябрь'24	-2,4	+10,5	+1,3	-1,9
Ноябрь'24	-1,7	+7,1	+1,4	-2,4
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь'25	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2


Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе по сравнению с декабрем 2024 года было обусловлено ухудшением динамики во всех сегментах за исключением «Водоснабжения». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

	Январь 2025	Январь 2025 / Январь 2024	Январь 2025 / Декабрь 2024
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	37,5	+6,2%	-8,0%
Природный газ, млрд м3	53,5	-3,9%	-3,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,0	-2,9%	-6,5%
Мясо скота, тыс. тонн	292	+1,0%	-8,8%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	429	+2,2%	+0,4%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	349	-1,1%	+10,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	15,9	-5,3%	-24,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	5,6	+60,5%	-42,3%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	369	-3,4%	-14,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	-11,8%	-27,3%
Цемент, млн тонн	2,7	+4,4%	-26,8%
Бетон товарный, млн м3	3,0	+9,9%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	4,9	-0,1%	-2,7%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-4,6%	-7,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	54,4	+20,2%	-31,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	8,9	-30,8%	-48,2%

В добывающем секторе в январе отметим увеличение объемов добычи угля (+6,2%) при одновременном сокращении добычи природного газа (-3,9%) и производства СПГ (-2,9%). Отметим, что добыча угля, природного газа, а также производство СПГ в январе были ниже уровня декабря 2024 года. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота в январе увеличилось на 1%, выпуск мяса домашней птицы вырос на 2,2%, в то время как производство рыбной продукции снизилось на 1,1%. В легкой промышленности отметим сокращение производства трикотажных изделий на 5,3% и продолжение значительного роста пошива спецодежды (по сравнению с январем 2024 года выпуск вырос на 60,5%, однако к декабрю – упал на 42,3%). Динамика выпуска стройматериалов также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в широком диапазоне от -12% до +10%. Увеличились объемы выпуска цемента (+4,4%) и бетона (+9,9%), а производство кирпичей и строительных блоков снизилось (на 3,4% и 11,8% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката практически не изменилось (-0,1%), а выпуск стальных труб сократился на 4,6%. Интересна ситуация в автомобилестроении, где производство легковых автомобилей выросло на 20,2%, в то время как выпуск грузовых авто продемонстрировал существенный спад на 30,8%.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2024 года только в начале марта. Этот показатель составил 30,43 трлн руб., в то время как за 2023 год сопоставимый круг предприятий заработал 32,69 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2024 году сократилась на 6,9% (по итогам 11 месяцев снижение составляло 15,4%).

	2024 г.	Справочно: 2023 г.
Показатель		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+30 427,9	+32 685,0
Доля убыточных предприятий	25,5%	24,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 25,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

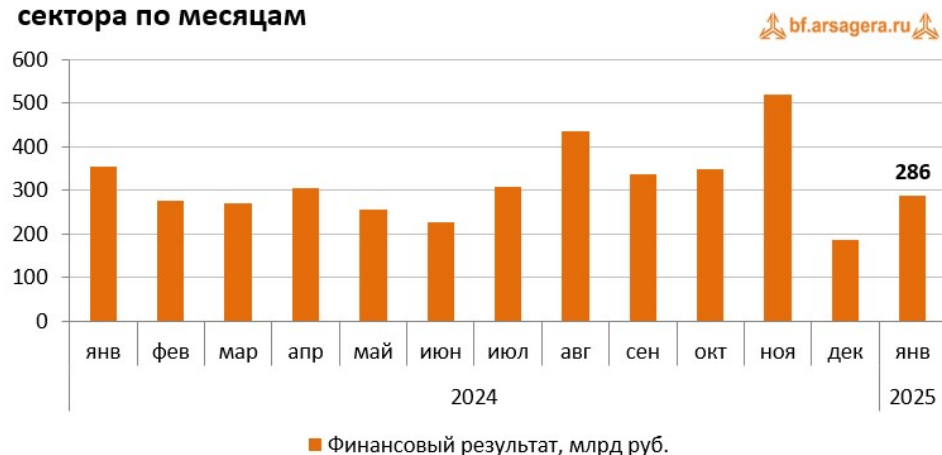


Вид деятельности	Сальдированный результат в 2024 г., млрд руб.	2024 г. / 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+741,7	+2,9%
Добыча полезных ископаемых	+6 679,2	+9,2%
Обрабатывающие производства	+9 738,3	+0,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 055,5	-35,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 002,5	-36,5%
Водоснабжение	+107,5	+1,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 844,9	-39,0%
Строительство	+865,0	+23,1%
Транспортировка и хранение	+1 896,7	-9,8%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+42,5	+33,6%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-33,9	-
Информация и связь	+1 172,9	+22,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+72,6	+78,5%

По итогам 2024 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -33,9 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то по итогам года картина оказалась разнонаправленной. Причем в сравнении с ситуацией за 11 месяцев, ряд отраслей улучшили свое положение с финрезом, ряд отраслей – ухудшили. В частности, обращает на себя внимание вид деятельности Добыча полезных ископаемых, где за январь-ноябрь финрез снизился на 11,2% к соответствующему периоду 2023 года, а по итогам 2024 года результат выбрался в небольшой плюс (+0,6%). Среди отраслей, показавших двузначный рост финреза по итогам прошедшего года - Гостиницы и предприятия общепита (+78,5%), Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+33,6%), Строительство (+23,1%), а также Информация и связь (+22,6%). Кроме того, Добыча полезных ископаемых продемонстрировала умеренный рост на 9,2%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Оптовая, розничная торговля и ремонт (-39,0%). Помимо этого, значительное падение отмечается в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-35,4%) и ее составляющей, Производство, передаче и распределении электроэнергии (-36,5%). По-прежнему давление на результаты секторов могут оказывать высокие ставки по обслуживанию долга.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2025 года составила 286 млрд руб., что в 1,5 раза выше результата декабря 2024 года в 187 млрд руб. По пояснениям ЦБ, этому способствовало в основном существенное сокращение операционных расходов после традиционно высоких затрат на персонал и маркетинг в конце года. При этом прибыль оказалась на 19% ниже, чем

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря указывает, что корпоративное кредитование в этом месяце снизилось еще на 1 трлн руб. (-1,2%) после сокращения на 100 млрд руб. месяцем ранее (-0,2%). Такая динамика связана с большими расходами бюджета в декабре-январе. Получив бюджетные средства, компании активно гасили свои долги перед банками. По комментариям регулятора, без влияния бюджетных расходов корпоративный портфель бы существенно не сократился. Вместе с этим, ввиду сезонности и разовых факторов, пока трудно говорить об устойчивом снижении темпов роста корпоративных кредитов. По состоянию на 1 февраля 2025 года объем корпоративного портфеля составил 86,4 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в январе их объем сократился на 0,2%. Объем выдач ипотеки по сравнению с декабрем снизился более чем в 2 раза (до 127 млрд руб. после 291 млрд руб.), что характерно для января из-за длинных праздников. При этом сократились выдачи как рыночной ипотеки (с 57 млрд руб. до 21 млрд руб.), так и льготной (с 234 млрд руб. до 106 млрд руб.). По состоянию на 1 февраля 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,0 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале его сокращение оказалось не таким значительным (-0,3%) по сравнению с декабрем (-1,9%). Отмечается, что обычно в январе спрос на кредиты в целом выше, чем в декабре, поскольку после трат в период новогодних праздников многие люди используют заемные средства. По состоянию на 1 февраля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,15%-0,23%. За весь месяц рост цен составил 0,81% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,68%) после 1,23% в январе. С начала 2025 года цены увеличились на 2,05%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 10,06%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,92% на начало февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2025 гг.



Месяц	2024	2023
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В феврале 2025 года среднее значение курса доллара укрепилось до 92,7 руб. после 100,4 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 87,7 руб. после 98,0 руб. на конец января. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне ожиданий рынка по снижению геополитической напряженности, а также вероятного снижения объема импорта. Кроме того, положительная динамика рубля подкреплялась увеличением объемов чистых продаж валюты со стороны экспортеров (на 25% по сравнению с январем).

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4
Февраль'25	98,0	87,7	92,7

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине февраля опубликовал предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января 2025 года.

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Показатель	Справочно:		
	Январь 2025 г.	Январь 2024 г.	Изменение
Счет текущих операций	-0,7	2,9	-
Торговый баланс	4,5	7,2	-37,5%
Баланс услуг	-3,0	-3,1	-3,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,1	-1,2	+75,0%
	1.02.25	1.02.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	620,764	585,448	+6,0%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе 2025 года находилось в состоянии дефицита в размере \$0,7 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$2,9 млрд. При этом в декабре 2024 года, по уточненной оценке, дефицит сальдо счета текущих операций составлял \$1,6 млрд. Профицит торгового баланса составил \$4,5 млрд, снизившись на 37,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$3,0 млрд, снизившись на 3,2% по сравнению со значением в январе 2024 года (-\$3,1 млрд). Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 75% до \$2,1 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало февраля на годовом окне вырос на 6,0% до \$620,8.

Выводы:

ВВП в январе 2025 года вырос на 3% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 4,5% в декабре 2024 года;

Рост промпроизводства в январе 2025 года в годовом выражении замедлился до 2,2% после роста на 8,2% месяцем ранее;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2024 года составил 30,43 трлн руб., снизившись на 6,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

В банковском секторе прибыль в январе 2025 года составила 286 млрд руб. после 187 млрд руб. за декабрь 2024 года, однако в январе 2024 года прибыль сектора была выше (352 млрд руб.);

На потребительском рынке в феврале цены выросли на 0,81% после увеличения на 1,23% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 10,06% после 9,92% месяцем ранее. За 2 месяца 2025 года цены выросли на 2,05%;

Среднее значение курса доллара США в феврале снизилось до 92,7 руб. после 100,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара упал до 87,7 руб., что, по оценкам Банка России, было связано преимущественно с ожиданиями снижения геополитической напряженности, а также роста объема продаж валютной выручки экспортерами;

Отрицательное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2025 года составило \$0,7 млрд по сравнению с профицитом в \$2,9 млрд в аналогичном периоде предыдущего года;

Профицит баланса внешней торговли товарами в январе 2025 года составил \$4,5 млрд, снизившись на 37,5% по сравнению с январем 2024 года (\$7,2 млрд);

Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 февраля 2025 года на годовом окне вырос на 6,0% до \$620,8 млрд.

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-fevral-2025>

7.2 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки по своему функциональному назначению относится к сегменту нежилых помещений.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, а также анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом фактического использования.» С учетом изложенного, альтернативные варианты использования объекта оценки в рамках данного отчета не рассматриваются. Расчет стоимости объекта оценки производится исходя из текущего использования (объекты недвижимости производственно - складского назначения).

Цены на коммерческую недвижимость производственно - складского и сходных типов назначения на территории Смоленской области и г. Смоленска значительно варьируются в зависимости от спроса и предложения, местоположения, разрешенного использования, площади, передаваемых имущественных прав.

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости;
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.
3. Агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
4. Информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

В Смоленской области (агентства недвижимости, интернет источники): www.magkvartir.ru; vitrina-goroda.ru; realtypalazzo.ru; rooms67.ru; www.smoldevelopment.ru; www.67n.ru; www.barclai.ru; www.vektorsmol.ru; kapitalismol.ru; www.zem.ru; www.impuls-k.com; www.smolagent.ru; www.smoldom.ru; www.smolenskarenda.ru; www.smolmetr.com; www.smolenskhirsh.ru.

Примером информационных площадок в Смоленской области сайт www.avito.ru. Среди популярной прессы можно отметить в г. Смоленске «Моя реклама»; в г. Ярцево «Сигма Плюс»; в г. Вязьма, Десногорске, Рославле - «Авоська».

5. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

6. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых объектов и т.д.

7. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

8. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации.

9. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Анализ рынка показал наличие на рынке сопоставимых объектов. Рынок находится в стадии развития. Основная реализация осуществляется через агентства недвижимости.

Ниже приведены данные рынка о предложениях объектов, сопоставимых с объектами оценки, расположенных в Смоленской области:

Вид объекта		Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Источник информации		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Арендная общая площадь, кв.м.		20,0	204,8	600,0
Арендная плата в месяц, руб.		467	15 000	30 000
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		23	73	50
Дата предложения		авг.25	авг.25	авг.25

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Широкий диапазон цен предложений обусловлен рядом ценообразующих факторов: местоположение, техническое состояние, этаж расположения, расположение относительно транспортных артерий, наличие отдельного входа, учет коммунальных платежей, и т.п. Представленная выборка и широкий диапазон цен предложений свидетельствует о несформированности рынка объектов недвижимости производственно - складского назначения.

В связи с невысоким спросом на здания коммерческого назначения, срок экспозиции данных объектов коммерческого назначения, как правило, находится в диапазоне до года, но иногда достигает по некоторым объектам до 1,5 лет и более. В результате динамика цен на данном сегменте рынка незначительна, по некоторым коммерческим зданиям имеется тенденция к снижению стоимости.

Факторы, определяющие величину спроса:

- платежеспособность населения;
- изменение общей численности населения;
- изменения в соотношениях между различными слоями населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с разным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов;

- изменения во вкусах и предпочтениях населения;

- условия и доступность финансирования;

Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;

- объемы нового строительства и затрат на него, включая: интенсивность строительства – определяет объемы нового жилья; положение в строительной индустрии, текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты, соотношение затрат на строительство и цен продаж объектов недвижимости.

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, вид из окна, санузел, техническое состояние.

7.5 Анализ достаточности и достоверности информации

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (см. п. 4 ФСО №3).

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (см. п. 5 ФСО №3):

- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена;

- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.

1. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, копии материалов и распечаток, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов (см. п. 11 ФСО №3)

2. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации и другие документы по объекту оценки (см. п. 10 ФСО №3).

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям существенности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

7.6 Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

К экологическим факторам, влияющим на стоимость объектов можно отнести: механическое загрязнение, химическое загрязнение, физическое загрязнение, тепловое загрязнение, электромагнитное загрязнение и радиационное изменение, если объект расположен вблизи экологических объектов загрязнения.

В ходе натурного обследования выявлено, что экологические факторы не влияют на стоимость объекта оценки.

7.7 Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Прочих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не обнаружено.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
3. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- 3.1. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- 3.2. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- 3.3. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

8.2 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

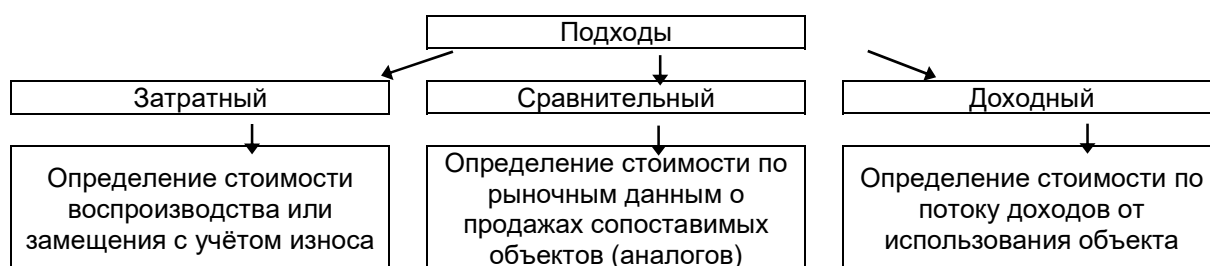


Рис. 1 Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

8.3 Выбор подходов и методов оценке

В соответствии с ФСО-1 статья 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Анализ факторов стоимости показывает, что стоимость объекта формируется за счет четырех основных факторов, описанных выше. Собранная рыночная информация позволяет с достаточно высокой точностью определить рыночную стоимость объекта, используя методы сравнительного подхода.

При определении рыночной стоимости объекта оценки, использовались следующие методы оценки:

◆ Сравнительный подход.

Обоснование отказа от применения затратного подхода:

Затратный подход не применялся в связи с тем, что для его применения отсутствуют необходимые технические документы.

Обоснование отказа от применения доходного подхода:

В данном случае в рамках сравнительного подхода анализируется ставка сдачи в аренду сопоставимых объектов, и применение доходного подхода вынужденно будет дублировать результаты сравнительного подхода. В связи с этим доходный подход не применялся.

9 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

9.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

- ◆ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- ◆ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки;
- ◆ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки;
- ◆ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- ◆ расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимостью.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- ◆ местоположение и окружение;
- ◆ целевое назначение, разрешенное использование,;
- ◆ физические характеристики (физический износ, этажность, материал конструкций, наличие отдельного хода);
- ◆ транспортная доступность;

К характеристикам сделок с недвижимостью, в том числе, относятся:

- ✓ условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ✓ условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- ✓ обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа с аукциона.);
- ✓ изменение цен на объект за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимостью.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

9.2 Расчет величины рыночной арендной ставки в рамках сравнительного подхода

Приведенные объекты отличаются от объекта оценки такими характеристиками, как местоположение, общая площадь, назначение, дополнительными улучшениями, подведением коммуникаций, физическим состоянием. Заметим, что на рынке предложения на продажу объектов из сопоставимого сегмента рынка на момент оценки достаточно ограничены. Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

В первую очередь делается поправка на дату реализации. Стоимость подобранных аналогов является актуальной на дату оценки, поэтому корректировок на дату реализации (время выставления на продажу), по нашему мнению, не требуется. Поправка на дату реализации имеет процентный характер.

Поправки имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \times П, \text{ где}$$

C_{об} – стоимость объекта оценки;

C_{ан} – стоимость аналога;

П – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{ан} = C_{об} \pm П, \text{ где}$$

C_{об} – стоимость объекта оценки;

C_{ан} – стоимость аналога;

П – поправка.

Таким образом, для целей данной оценки аналоги были осуществлены следующие корректировки:

Расчет стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода приведен ниже.

Величина корректировки на торг определена по "Справочник оценщика недвижимости-2023", под редакцией Лэйфера Л.А., 2017, "Торговая недвижимость" Нижний Новгород, 2023, стр. 362.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

12.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

12.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 296. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9.8%	9.0%	10.6%
2. Стрит-ритейл	9.3%	8,6%	10.0%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8.7%	7.8%	9.6%
2. Стрит-ритейл	8.4%	7.5%	9.3%

Таблица 297. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9.8%	5.4%	14.2%
2. Стрит-ритейл	9.3%	5.0%	13.6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8.7%	4.8%	12.7%
2. Стрит-ритейл	8.4%	4.6%	12.3%

Величина корректировки на разницу в площадях определена по "Справочник оценщика недвижимости-2023", под редакцией Лэйфера Л.А., 2017, "Торговая недвижимость" Нижний Новгород, 2023, стр. 218.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1.00	1.16	1.24	1.33	1.47	1.60
от 50 до 125	0.86	1.00	1.08	1.15	1.27	1.38
от 125 до 300	0.80	0.93	1.00	1.07	1.18	1.28
от 300 до 750	0.75	0.87	0.94	1.00	1.11	1.20
от 750 до 1500	0.68	0.79	0.84	0.90	1.00	1.08
от 1500	0.63	0.72	0.78	0.83	0.92	1.00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.

Расчет арендной ставки в рамках сравнительного подхода.

Характеристики	Объект оценки	1	2	3
Источник		https://www.avito.ru/sh	https://www.avito.r	https://www.avito.ru

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

информации		umyachi/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_20_m_4945678771?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjE7czoxOiJ4litzOjE2OiJ4amd5ZUIUV0ZMQ3VjWndsljt9j2ghxD8AAAA	u/smolenskaya_oblast_rudnya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_204.8_m_2058928173?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjE7czoxOiJ4litzOjE2OiJ4amd5ZUIUV0ZMQ3VjWndsljt9j2ghxD8AAAA	/ershichi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_600_m_2151570790?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5litiOjE7czoxOiJ4litzOjE2OiJ4amd5ZUIUV0ZMQ3VjWndsljt9j2ghxD8AAAA
Вид объекта		Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Арендуемая общая площадь, кв.м.		20,0	204,8	600,0
Арендная плата в месяц, руб.		467	15 000	30 000
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		23	73	50
Дата предложения		авг.25	авг.25	авг.25
Корректировка на время		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		23	73	50
Форма реализации		Предложение аренды	Предложение аренды	Предложение аренды
Юридические передаваемые права		Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
Корректировка на условия продажи прав аренды		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		23	73	50
Местоположение	Российская Федерация, Смоленская область, Хиславичский район, д Микшино	Смоленская обл., Шумячский муниципальный округ, пгт. Шумячи, Советская ул., 76	Смоленская обл., Руднянский р-н, Руднянское городское поселение, Рудня, Колхозная ул., 4	Смоленская обл., Ершичский р-н, Ершичское сельское поселение, с. Ершичи, Понятовская ул., 6
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
		Корректировка не применялась.		
Скорректированная арендная ставка		23	73	50
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на капитальность строений		0	0	0
Скорректированная арендная ставка		23	73	50
Общая площадь, кв.м.	75,70	20	205	600

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Корректировка на общую площадь		0,86	1,08	1,15
		Величина корректировки на разницу в площадях определена по "Справочник оценщика недвижимости-2023", под редакцией Лэйфера Л.А., 2017, "Торговая недвижимость" Нижний Новгород, 2023, стр. 218		
Скорректированная арендная ставка		20	79	58
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
		Корректировка не применялась.		
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		20	79	58
Позэтажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на поэтажное расположение		0,00%	0,00%	0,00%
		Корректировка на поэтажное расположение. Величина корректировки определена по "Справочник оценщика недвижимости", под редакцией Лэйфера Л.А., 2017, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Нижний Новгород, 2017, стр. 217		
Скорректированная арендная ставка		20	79	58
Удобство подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на удобство подъездных путей		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		20	79	58
Скидка на торг, %		-6,0	-6,0	-6,0
		Величина корректировки на торг определена по "Справочник оценщика недвижимости-2023", под редакцией Лэйфера Л.А., 2017, "Торговая недвижимость" Нижний Новгород, 2023, стр. 362		
Стоимость после корректировок, руб.		19	74	54
Наименование объектов оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м. руб./м. кв.	Месячная арендная плата с учетом НДС, руб.	Годовая арендная плата с учетом НДС, руб.
нежилое помещение, площадью 75,7 кв.м., расположенное в здании по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18	75,7	49,09	3 716	44 593

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Наименование	Площадь, кв. м	Взвешенное значение удельной ставки арендной платы, руб./кв.м. в год	Величина годовой арендной платы, руб, без учета НДС	Месячная арендная плата, руб., без учета НДС
Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18	504,0	420,82	44 593	17 675

9.3 Согласование результатов

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии определенного баланса между спросом и предложением. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких – либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и тоже значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных двумя подходами, свидетельствует о том, что рынок аналогичных зданий на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

- Применение затратного подхода не дает обоснованной рыночной стоимости, а также в наименьшей степени отражает поведение инвесторов на рынке, т.к. объект оценки приобретает с целью получения доходов в будущем, а затратный подход этого не учитывает. Однако затратный подход в большей степени учитывает состояние объекта.
- Достоверным, с точки зрения конъюнктуры рынка, следует признать результаты, полученные на основе сравнительного подхода, что позволяет получить наименьшую погрешность.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности в связи с тем, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения.

Присвоение весовых коэффициентов:

Наименьший вес присваиваем затратному подходу. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объекты недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При определении восстановительной стоимости используется целый ряд коэффициентов, принятых органами статистики СССР и РФ, что не повышает точности расчета, так как для расчета этих коэффициентов используются усредненные данные. Так же не повышает надежности затратного подхода использование сборников УПВС, которые были изданы в 1969 году и не отражают всех реалий современного строительства. В данном отчете затратный подход не применялся, обоснование отказа приведено в соответствующем разделе отчета.

Исполнитель считает наиболее достоверными результаты сравнительного подхода, поскольку в этом случае анализ основывался на предположениях рыночной природы, и в основу анализа были положены данные высокой достоверности, лично полученные оценщиком из надежных источников. Все поправки обоснованы с учетом рыночных условий. В соответствии с этим вес сравнительного подхода выбран в размере 100 %

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности в связи с тем, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Данный подход, как и сравнительный, так же использует прямые рыночные данные. В данном отчете доходный подход не применялся, обоснование отказа приведено в соответствующем разделе отчета.

Итоговые веса значимости каждого метода оценки составили:

Затратный подход, %	0
Сравнительный подход, %	100

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Доходный подход, %	0
--------------------	---

С учетом вышеизложенного определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Стоимость объекта определяется по формуле

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3,^1$$

Где: V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V₁, V₂, V₃ – стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.;

Q₁, Q₂, Q₃ – средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 11.4

Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость определенная с помощью затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость определенная с помощью сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода (%)	Рыночная стоимость определенная с помощью доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода (%)	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18	Не применялся	44 593	1	Не применялся	-	44 593

¹А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика». М. 2002

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

10.1 Вывод о рыночной ставке арендной платы за объекты недвижимости

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете об оценке, Исполнитель пришел к следующим заключениям:

№п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы, без учета НДС, руб.
1	Право пользования нежилым помещением общей площадью 75,7 кв.м., расположенным по адресу: Смоленская область, Хиславичский район, д. Микшино, ул. Молодежная, д.18	44 593

С Уважением, исполнитель



О.И. Горевой

ПРИЛОЖЕНИЕ



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

11 сентября 2009 года
дата включения в реестр

2975
№ согласно реестру

Горевой Олег Игоревич

паспорт 6604 018989, выдан Промышленным РОВД города Смоленска 01.04.2004,
код подразделения 672-002, зарегистрирован: г. Смоленск, пр. Гагарина, д. 33, кв. 1

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.Б. Усова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035613-1

« 15 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Горевому Олегу Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » января 2024 г. № 330

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » января 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672.





25296985

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 6991R/776/50026/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «18» октября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Горевой Олег Игоревич
Дата рождения 12.06.1981
ИНН: 673105400468
Паспорт серия 6604 номер 018989
Выдан Промышленным ровд г. Смоленска 01.04.2004

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fdd66a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «11» ноября 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «10» ноября 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

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

Страховая премия

5 100,00 (Пять тысяч сто и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «11» ноября 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

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

**Контактная и справочная информация**

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Смоленской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.08.2025, поступившего на рассмотрение 13.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 2
13.08.2025г. № КУВИ-001/2025-154967777			
Кадастровый номер:			
67:22:0970101:137			
Номер кадастрового квартала:			
67:22:0970101			
Дата присвоения кадастрового номера:			
29.12.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Инвентарный номер 2898			
Местоположение:			
Российская Федерация, Смоленская область, Хиславичский район, д Микшино			
Площадь:			
322.6			
Назначение:			
Нежилое			
Наименование:			
Помещение Микшинского дома культуры - филиал			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:			
1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен:			
Деревянные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:			
данные отсутствуют			
Год завершения строительства:			
1987			
Кадастровая стоимость, руб.:			
2097890.92			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009f0bdc81a023b64597f1e2579b6f50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 2
13.08.2025г. № КУВИ-001/2025-15496777			
Кадастровый номер:		67:22:0970101:137	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом инженере:			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f50	
		Владелец: ОБЩЕРАЙОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Торговая площадь, 600 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 600 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

30 000 Р в месяц

История цены

50 Р в месяц за м², залог 30 000 Р,
без комиссии

8 936 586-32-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Компания

На Авито с мая 2016

Завершено 8 объявлений

Реквизиты проверены



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 20 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 20 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Показать пример отчёта

Расположение

Смоленская обл., Шумяцкий муниципальный округ, пгт. Шумяки, Советская ул., 76

[Показать карту](#)

Описание

Сдается в аренду помещение свободного назначения площадью 20 кв.м. на 1 этаже.

Здание находится в центре, на первой линии, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Недорого! Срок аренды - любой.

Требуется косметический ремонт при необходимости. Материал стен: кирпич. Окна - большие.

В здании: система водоснабжения и отопления. Телекоммуникации: интернет, телефон (городской номер).

Варианты использования: ПСН, офис, магазин, мастерская, учебный класс, косметический кабинет, студия...

Расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги включены в ставку арендной платы. Ставка аренды указана с НДС.

Аренда от собственника - ПАО "Ростелеком".

О здании

Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

280 ₽ в год за м²

История цены
25 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 936 586-34-66

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё сдаёт?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания

На Авито с декабря 2015

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Парфенова Наталья Михайловна

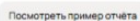
Сообщения



Недвижимость Ростелеком
Сдам помещение ...280 ₽ в месяц
Вы платите за коммунальные услуги

14:53

↓ Скачать презентацию



Собственник

[Показать карту](#)

Количество парковочных мест: 5

ОЦЕНЩИК ГОРЕВОЙ ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Фотографии объекта оценки



