

### **Отчет**

**Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилое помещение, кадастровый № 40:03:110212:512, общей площадью 82,7 кв. м., расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 50 лет Октября, д. 8, пом. 2.**

Номер отчета - 66-2020/2

Дата составления отчета – 17.07.2020

Заказчик - Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

г. Санкт-Петербург  
2020 год

1. Задание на оценку<sup>1</sup>

Объект оценки	объект недвижимости нежилое помещение кадастровый № 40:03:110212:512
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности на объект оценки, субъект права: Муниципальное образование "Город Балабаново" Боровского района Калужской области, оценке подлежит право собственности
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	продажа объекта недвижимого имущества
Вид стоимости	рыночная
Дата оценки	17.07.2020
Допущения, на которых должна основываться оценка	не выявлено
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	объект оценки не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	объект недвижимости нежилое помещение кадастровый № 40:03:110212:512, общей площадью 82,7 кв. м, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 50 лет Октября, д. 8, пом. 2 характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: Выписка из ЕГРН от 21.05.2020 Технический паспорт по состоянию на 11.11.2012, а так же на основании осмотра проведенного 17.07.2020
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	право собственности на объект оценки, субъект права: Муниципальное образование "Город Балабаново" Боровского района Калужской области, оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) прав по состоянию на дату оценки – не зарегистрированы

## 2. Применяемые стандарты оценки

Оценка выполнена в соответствии с законодательством оценочной деятельности, в редакции, действующей на дату составления отчета:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- ФСО №1 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- ФСО №2 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

<sup>1</sup> Муниципальный контракт № 42 от 09.07.2020, приложение №1

Объект оценки	объект недвижимости нежилое помещение кадастровый № 40:03:110212:512
Местонахождение объекта оценки	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 50 лет Октября, д. 8, пом. 2
Краткое описание объекта оценки	общая площадь, кв. м 82,7, назначение нежилое, локальное местоположение жилое 5-этажное капитальное (кирпичное) здание (многоквартирный жилой дом), 1979 г. п., состояние удовлетворительное - в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций, с видимым износом дверных блоков, элементов внешней отделки, все коммуникации присутствуют, общее состояние, класс качества отделки хорошее - в хорошем техническом состоянии с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки, эконом - простой уровень отделки помещений, выполнен ремонт с использованием недорогих отделочных материалов, наличие коммуникаций - предусмотрено: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Фактическое использование объекта оценки	на дату оценки не используется
Имущественные права на объект оценки	право собственности на объект оценки, субъект права: Муниципальное образование "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

### 5.3 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке

<i>рыночная стоимость с учетом НДС (20%)</i>	
затратный подход	не применялся
доходный подход	не применялся
сравнительный подход	3 331 123,00

### 5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод об итоговом результате оценки стоимости объекта недвижимости - нежилое помещение, кадастровый № 40:03:110212:512, общей площадью 82,7 кв. м., расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 50 лет Октября, д. 8, пом. 2, по состоянию на дату оценки составляет:

*рыночная стоимость с учетом НДС (20%)*

3 331 123,00

*Три миллиона триста тридцать одна тысяча сто двадцать три рубля 00 копеек*

*рыночная стоимость без учета НДС (20%)*

2 775 935,83

*Два миллиона семьсот семьдесят пять тысяч девятьсот тридцать пять рублей 83 копейки*

### 5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Результатом оценки является рыночная стоимость в соответствии с определением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции на дату составления отчета).
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (продажа объекта недвижимого имущества).
- Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки в соответствии с заданием на оценку - не выявлены