

Индивидуальный предприниматель
Альмишева Ольга Игоревна
ИНН 402810185675
Адрес: г. Калуга, ул. Пролетарская, 47, кв. 39
E-mail: marketing2017@yandex.ru
Тел.: 8-910-916-56-33

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 120/2020

рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

<u>Заказчик</u>	Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
<u>Объект оценки</u>	Здание, назначение: нежилое здание, 1 -этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля, кадастровый номер: 40:03:110613:49, общая площадь 3702 кв.м
<u>Адрес объекта оценки</u>	Калужская область, Боровский район, г.Балабаново, ул.Коммунальная
<u>Дата оценки</u>	14.08.2020 г.
<u>Дата составления отчета</u>	14.08.2020 г.

ГЛАВА I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля, кадастровый номер: 40:03:110613:49, общая площадь 3702 кв.м расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г.Балабаново, ул.Коммунальная
Имущественные права на объект оценки	Собственность. Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области
Балансовая стоимость	информация отсутствует
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	

Результаты подходов	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
ЕОН	4 284 429		
Здание с учетом НДС	Обоснованно не применялся		542 737
Земельный участок	3 741 692	Обоснованно не применялся	

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость, руб.
Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532	542 737
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля, общая площадь 3702 кв.м	3 741 692
ИТОГО	4 284 429

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 56 от 05.08.2020
5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
<p>1. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</p> <p>3. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>4. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.</p> <p>5. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.</p>	

1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля, общая площадь 3702 кв.м, кадастровый номер: 40:03:110613:49, расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г.Балабаново, ул.Коммунальная
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки включает в себя: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля, общая площадь 3702 кв.м, кадастровый номер: 40:03:110613:49, расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г.Балабаново, ул.Коммунальная
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей осуществлялась на основе предоставленных Заказчиком документов, в том числе: 1. Выписка из ЕГРН 05.07.2019 № 99/2019/271203869 2. Выписка из ЕГРН 05.07.2019 № 99/2019/271203807 3. Технический паспорт по состоянию на 10 июля 1985 г.
Имущественные права на объект оценки	Собственность. Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не выявлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с	Результат оценки предполагается использовать для целей продажи объекта недвижимости

* Поправочный коэффициент применен в связи с неисправностью у объекта оценки коммуникаций, отличием по группе капитальности.

Таким образом, рассчитанная затратным подходом стоимость объекта недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532, адрес (местонахождение) объекта: г.Калуга, д.Ильинка, ул. Центральная, д.18 на дату оценки с учетом округления с учетом НДС составляет 542 737 руб.

3.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (для здания – затратный, для земельного участка – сравнительный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках примененного подхода.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость объектов оценки:

Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля, общая площадь 3702 кв.м, кадастровый номер: 40:03:110613:49, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г.Балабаново, ул.Коммунальная по состоянию на 14.08.2020, с учетом разумного округления, составляет с учетом НДС:

Наименование	Стоимость, руб.
Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 259,6 кв.м, инв.№ 532	542 737
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля, общая площадь 3702 кв.м, кадастровый номер: 40:03:110613:49,	3 741 692
ИТОГО	4 284 429

Полученная оценка в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав.

Оценщик



Альмишева О.И.