

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

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 122/2020** **рыночной стоимости объектов недвижимого имущества**

<u>Заказчик</u>	Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
<u>Объект оценки</u>	Помещение, назначение: нежилое, площадь 186,5 кв. м, этаж № 1
<u>Адрес объекта оценки</u>	Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34.
<u>Дата оценки</u>	14.08.2020 г.
<u>Дата составления отчета</u>	14.08.2020 г.

---

Калуга, 2020

**ГЛАВА I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**  
**1.1. Основные факты и выводы**

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, площадь 186,5 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34.
Имущественные права на объект оценки	Собственность, Субъект права: МО городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области Хозяйственное ведение. Муниципальное унитарное предприятие "Многофункциональный центр обслуживания населения города Балабаново"
Балансовая стоимость	информация отсутствует
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	5 909 328
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Затратный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5 909 000
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 56 от 05.08.2020
<b>5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	
<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 Заданием 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	Помещение, назначение: нежилое, площадь 186,5 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки включает в себя: Помещение, назначение: нежилое, площадь 186,5 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34.
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 № 99/2019/271221604
Имущественные права на объект оценки	Собственность, Субъект права: МО городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области Хозяйственное ведение. Муниципальное унитарное предприятие "Многофункциональный центр обслуживания населения города Балабаново"
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

	<p>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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать для целей продажи объекта недвижимости
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 56 от 05.08.2020
Дата оценки	14.08.2020 г.
Дата осмотра	14.08.2020 г.
Срок проведения оценки	14.08.2020 г. - 14.08.2020 г.
Дата составления и номер отчета об оценке	Отчет № 122/2020 от 14.08.2020
Используемые подходы и методы	Сравнительный подход (метод сравнения продаж) Доходный подход (обоснованно не применялся) Затратный подход (обоснованно не применялся)
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	Исследование отражает рыночную стоимость объекта оценки с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка или состояния объекта оценки может привести к изменению величины стоимости
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</p> <p>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p>

арифметическое				
Среднеквадратическое отклонение	4 381			
Коэффициент вариации	14%			
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	5 909 328			

Таким образом, рассчитанная сравнительным подходом стоимость объекта недвижимости: Помещение, назначение: нежилое, площадь 186,5 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Калуга, д.Ильинка, ул. Центральная, д.18 на дату оценки с учетом округления с учетом НДС составляет 5 909 328 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 (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

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:

Помещение, назначение: нежилое, площадь 186,5 кв. м, этаж № 1, Расположенного по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34. по состоянию на 14.08.2020, с учетом разумного округления, составляет с учетом НДС:

**5 909 000 (Пять миллионов девятьсот девять тысяч) рублей**

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.