



Общество с ограниченной ответственностью
Бюро независимой оценки и экспертизы «Индекс-Обнинск»

основано 24 января 1996 года

ОТЧЕТ № 049 от 14.12.2021г

Об определении рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 411,2 кв. м., находящаяся на земельном участке площадью 3567 кв.м, расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а. Кадастровый номер 40:03:110613:48 и 40:03:110613:47.

Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
Исполнитель: ООО Бюро независимой оценки и экспертизы «Индекс - Обнинск»

г. Обнинск



Общество с ограниченной ответственностью
**Бюро независимой оценки и
экспертизы
«Индекс - Обнинск»**

*Главе администрации (исполнительно-
распорядительного органа) городского поселения
«Город Балабаново»*

ИНН 402504208 КПП 4025000
Адрес: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Горького 7А
Тел.: 8 (49) 9-76-39

Галкину С.И.

Информационное письмо

В соответствии с Муниципальным контрактом №100 от 27.09. 2021г. направляем Вам отчет по оценке рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 411,2 кв. м., находящегося на земельном участке площадью 3567 кв. м., расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а, кадастровый номер земельного участка 40.03.110613-47 и 40.03.110613-48. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 411,2 кв. м., на земельном участке площадью 3567 кв. м., расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5а составляет на 14 декабря 2021г.: 3 463 557+337 277=3 800 834 (три миллиона восемьсот тысяч восемьсот тридцать четыре) рубля

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Вся информация и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Директор



/Баткова Л.В./

Оглавление

1	Общие сведения	4
1.1.	Задание на оценку	4
1.2.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем отчет об оценке	5
1.3.	Основные факты и выводы	6
1.4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.5.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.6.	Заявление оценщика	7
1.7.	Основные предположения и ограничивающие условия	8
2.	Анализ достаточности и достоверности используемой информации	9
2.1.	Информация, полученная от Заказчика	9
2.2.	Используемые термины и определения	9
2.3.	Используемые при оценке подходы	11
2.4.	Процесс оценки	12
3.	Краткий анализ социально-экономического положения России	12
4.	Географическое положение	14
	Город Балабаново	16
4.1.	Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения	17
5.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	18
6.	Определение рыночной стоимости	18
6.1.	Затратный подход	18
6.2.	Доходный подход	19
6.3.	Сравнительный подход	19



1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

<p>Объект оценки, характеристика объекта оценки и его идентифицирующие признаки</p> <p>Катастровый номер</p>	<p>Нежилое здание, общей площадью 411 кв. м., находящееся на земельном участке площадью 3567 кв.м. расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а.</p> <p>40:03.1106136:47 и 40:03.110613:48.</p>
<p>Документы для оценки: документы, содержащие такие характеристики</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, и ограничения (обременения) этих прав, в том числе и в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Выписка из ЕГРН от 02.11.2021 года.</p> <p>Собственность. Ограничений нет.</p>
<p>Цель оценки</p> <p>Предназначение (использование результатов оценки (цели применения оценки))</p> <p>Вид стоимости</p>	<p>Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 411,2 кв. м., находящегося на земельном участке площадью 3567 кв.м. расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а.</p> <p>Определение рыночной стоимости для продажи.</p> <p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата оценки</p> <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>10.12.2021г.</p> <p>Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое сокрытие частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и/или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходил из достоверности представленных/находящихся документов на объект здания. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экзопозического ограничения оценки объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и ограничений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, труб и т.д. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие</p>



	таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Отчет об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Сравнения по диапазонам стоимости не проводилось.
суждение о возможности интерпола, и к тому же, ли его можно считать наиболее объективной оценкой	Не применяется
Проведение расчетов иных расчетных величин	Не применяется

1.2.

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем отчет об оценке

Сведения о Заказчике оценки:	<p>Полное наименование: Администрация МО городского поселения «город Балабаново» ИНН 4003005597 КПП 400301001 р/с 40204810200000000302 в ТРКЦ ГУ Банка России по Калужской области г. Калуга БИК 042908001</p> <p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения: 1024000535998</p> <p>Место нахождения: Калужская обл., Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 9</p>
Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем отчет:	<p>Ибрагимов Роман Ринатович Член Ассоциации СРОО Свободный оценочный департамент (СВОД) (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13) рег. номер от 21.01.2015 №591</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке №022400920326 от 12.12.2014 г. Выдан ИБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан»</p> <p>Местонахождение оценщика: 423838, Россия, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Вторая Береговая д 35 кв 106.</p> <p>Полис № 015-073-004901/21 от 16.06.2021, ООО «Абсолют Страхование» Лимит ответственности Страховщика на один страховой случай 5 000 000 рублей. Период страхования 06.07.2021 – 05.07.2022 гг. Стаж с 2014г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью Бюро независимой оценки и экспертизы «Индекс – Обнинск» ИНН 4025044208, КПП 402501001. ОГРН 1024000943746 дата присвоения: 19.12.2002 г., 249033 Калужская обл., г. Обнинск ул. Горького д. 7А Застрахован полис в СПАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 5 000 000 (пять миллионов рублей) с 18.10.2021г по 17.10.2022года</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Общество с ограниченной ответственностью Бюро независимой оценки и экспертизы «Индекс – Обнинск» ИНН 4025044208, КПП 402501001, ОГРН 1024000943746 дата присвоения 19.12.2002 г., 249033 Калужская обл., г. Обнинск ул. Горького д. 7А Застрахован полис в СПАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 5 000 000 (пять миллионов рублей) с 18.10.2021г по 17.10.2022года Требования выполнены</p>

Информация об истре привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и физических лицах:

Другие лица к оценке не привлекались.

1.3.

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки.

Муниципальный контракт № 110 от 24.09.2021г

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Нежилого здания, общей площадью 411,2 кв.м., находящегося на земельном участке площадью 3567 кв.м., расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект	Итоговая величина стоимости, полученная в рамках подхода, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Договорной подход
Нежилого здания, общей площадью 411,2 кв. м., на земельном участке площадью 3567 кв.м.	Не использован.	3 800 834	Не использован.

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 411 кв. м., на земельном участке площадью 3567 кв.м., расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а на 12 декабря 2021г составляет: $3\,463\,557 + 337\,277 = 3\,800\,834$ руб. (три миллиона восемьсот тысяч восемьсот тридцать четыре) рубля

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничений нет

Оценщик

/Ибрагимов Р.Р./

Директор

/Баткина Л.В./



1.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Гражданский кодекс РФ от 31.10.94. Часть 1-2.
- Земельный кодекс РФ от 28.09.01г (в ред. Федерального закона от 19.06.07г №102-ФЗ)
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности". (в ред. от 13.07.2007г № 129-ФЗ)
- Федеральный закон от 02.01.2000г № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (в ред. от 04.12.2006г № 201-ФЗ)

Используются, так как являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции

Федеральные стандарты оценки:

- ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.- № 297
- ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.- № 298
- ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.- № 299
- ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.- № 611
- МСФО (IFRS) 13: «Оценка справедливой стоимости».

Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов пассивного инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельства, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любые соизмерение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Отчет об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошла не более 6 месяцев. Сравнения по диапазонам стоимости не проводилось.

1.6 Заявление оценщика

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

4. Возникновение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
6. Ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета.
7. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
8. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
9. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
10. Результат оценки признается действительным на дату оценки.

1.7 Основные предположения и ограничивающие условия.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только при использовании в целях, указанных в нем.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правосудноактивных документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность на обнаружении подобных фактов.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.



11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на период времени, в течение которого неизменяющиеся факторы совпадают с существующими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете;
14. Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и экспертизы «Индекс-Обнинск» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленной ст. 16 ФЗ №135 и подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика;
15. Размер вознаграждения согласован в договоре на оценку.

2. Анализ достаточности и достоверности используемой информации

В процессе оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения технической документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки произведен по результатам собственного исследования рынка, а так же на основании обоснованно доступной информации специализированных аналитических агентств, информации агентства недвижимости, периодических, рекламных, аналитических изданий, а так же данных размещенных в сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.

Использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению итоговой стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет положительному отчету об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, размещенная в открытом доступе, проверялась оценщиком путём сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, Оценщиком использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отсев заведомо недостоверной информации.

2.1. Информация, полученная от Заказчика:

- Номер государственной регистрации права 40:03:110613:48г на земельный участок 40:03:110613:47

Информация, полученная от субъектов рынка <http://www.mosregota.ru/> и <http://www.zemler.ru>

2.2.

Используемые термины и определения

Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при определенных условиях
Арендная плата	периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (эксплуатации) имуществом в соответствии с арендным договором, заключенным между арендодателем и арендатором.
Дата оценки	календарная дата, на которую производится оценка объекта



Доверительный интервал стоимости	допустимое отклонение наблюдаемых значений от истинных.
Договор об оценке	соглашение между заказчиком и оценщиком, заключаемое в соответствии с законодательством Российской Федерации и предусматривающее проведение оценки одного или нескольких объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заданию.
Заказчик	субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Земельный участок	часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, которые описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами и недрях об использовании воздуха иного пространства и иными федеральными законами.
Земли населенных населенных пунктов	земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций.
Черта поселений	это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют земли от иных земель. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на земель, права землеуладения, землепользования и аренда на эти участки.
История величина стоимости объекта оценки	история стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
Капитализация дохода	преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, получаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины годового дохода на соответствующую ставку капитализации, определенную на основе анализа доходов и оценки объектов, аналогичных объекту оценки.
Методы оценки	расчетные процедуры, применяемые в рамках конкретного подхода оценки, непосредственно обеспечивающие определение стоимости.
Объект оценки	Активы либо обязательства – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.
Отчет об оценке	документ, отражающий результат выполненной оценки, оформленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего стандарта, с указанием всех исходных данных, фактов, расчетов, обоснований и выводов.
Оценочная деятельность	профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление и определение объектов оценки справедливой или иной стоимости.
Подходы оценки	совокупность приемов и процедур, определяющие состав исходной информации и выполнение на ее основе расчета стоимости объекта оценки (затратный, рыночный (сравнительный), доходный).
Стоимость	денежное выражение ценности объекта оценки для совершения сделки с правом собственности или иным имущественным правом на такой объект (рыночная стоимость), а также для других целей (иная стоимость).
Справедливая стоимость объекта оценки	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Рыночная стоимость объекта оценки	в соответствии с требованиями ФСО № 2) – 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 величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность заключения 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 необходимого достаточного числа потенциальных покупателей.</p>
<p>Каждорыночная стоимость объекта оценки</p>	<p>определяется методами массовой оценки справедливой стоимости, установленными и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.</p>
<p>Восстановительная стоимость</p>	<p>стоимость нового, не бывшего в эксплуатации идентичного или аналогичного объекта в день на дату оценки. Восстановительная стоимость определяется мерой издержек, расходов в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта.</p>

2.3. Используемые при оценке подходы

Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости применяются три общепринятых подхода:

- затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат;
- доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемого по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Сравнительный подход. Применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения. Благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Этот подход оценки применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены

купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

Согласование результатов. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночную стоимость объекта оценки.

2.4 Процесс оценки

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детализированная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Был проведен анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

Применение методов оценки объекта для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три метода (затратный, прямого сравнительного анализа продаж и доходный), являющиеся стандартными, и принятыми законом № 135-ФЗ.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Географическое положение



Калужская область, образованная в 1944 году, расположена в центральной части России к юго-западу от Москвы. Она граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

С севера на юг область протянулась более, чем на 220 км от 53° 30' до 55° 30' северной широты, с запада на восток - на 220 км, площадь территории составляет 29,9 тыс. кв. км. Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва - Калуга - Брянск - Киев - Львов - Варшава ...

Расстояние от Калуги до Москвы (по автодороге) составляет 190 км. Численность населения по первым итогам переписи населения 2002г. составляет 1040,9 тысяч человек, из них в городах проживает 779,7 и в сельской местности - 261,2 тысяч человек. Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Климат области характеризуется хорошо выраженными сезонами года: умеренно жарким и влажным летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Климат благоприятствует развитию соответственной растительности, а также выращиванию озимых и яровых зерновых культур, картофеля, ряда технических культур. Средняя температура июля $+(17-18)^\circ\text{C}$, января - $(9-10)^\circ\text{C}$. Теплый период (с положительной среднесуточной температурой) длится 215-220 дней. Годовая сумма осадков колеблется в пределах 365-1000 мм.

Административно-территориальное устройство.



Калужская область

При образовании в 1796 году Калужская губерния делилась на 9 уездов: Боровский, Жиздринский, Калужский, Козельский, Медынский, Мещовский, Мосальский, Перемышльский и Тарусский. В 1802 году были образованы ещё 2 уезда: Лихвинский уезд и Машовско-Лавинский уезд. Это административное деление сохранялось более 100 лет.

В 1920 году Жиздринский уезд был передан в состав Брянской губернии. В 1921 году образован Старе-Дубенский уезд, а ещё через год из Смоленской губернии в Калужскую был передан Юхновский уезд.

В 1924 году упразднены Боровский и Перемышльский уезды, а в 1927 - Козельский, Медынский, Мещовский, Мосальский, Тарусский и Юхновский. Вместо них были образованы Мятлевский и

Сухиничский уезды

14 января 1929 года Калужская губерния и её уезды были упразднены. Их территория разделилась между Центрально-Промышленной и Западной областями. Сейчас Калужская область включает 319 муниципальных образований, в том числе: -24 муниципальных района; -два городских округа — «город Калуга» и «город Обнинск», -31 городское поселение; -262 сельских поселений.

Экономика

Калужская область располагает квалифицированной рабочей силой, разнообразным промышленным потенциалом, развитым сельским хозяйством. Экономика области отличается высоким научным потенциалом. По доле занятых научными исследованиями и разработками область входит в число первых пяти регионов России. В более чем 40 научных организациях области работает около 12 тысяч человек. На территории области расположен технополис Обнинск с комплексом научно-исследовательских институтов экспериментальной физики и физики атмосферы. На сегодняшний день Калужская область является одним из успешно развивающихся регионов Центрального федерального округа. По плотности железных и автомобильных дорог общего пользования Калужская область входит в двадцатку передовых регионов страны. Область прочно занимает место в первой десятке регионов России с наиболее развитой системой телекоммуникаций. Калужская область богата минерально-сырьевыми ресурсами, в том числе бурым углем, фосфатами, пригодными для производства минеральных удобрений, месторождениями нерудных строительных материалов. Гидроресурсами область не располагает, производство электроэнергии на предприятиях области не превышает 3% потребности. Продукция тяжелой промышленности (топливной, нефтехимии, электроэнергетики, металлургии) составляет незначительную долю в общем объеме производства. Калужская область является промышленно-ориентированным регионом (более 10% ВРП). В структуре промышленного производства области ведущее место занимает машиностроение и металлообработка, пищевая промышленность, лесопромышленный комплекс, электроэнергетика и промышленность строительных материалов. Экономика области хорошо сбалансирована: все сферы хозяйства развиты достаточно пропорционально. Можно отметить лишь более высокопродуктивное сельское хозяйство.

которое развивалось с ориентацией на снабжение Москвы. В Калужской области уделяется значительное внимание реформированию сектора ЖКХ. Техническое состояние жилищного фонда, по данным обслуживающих предприятий, характеризуется следующими показателями: около 65% - хорошее, около 29% - удовлетворительное, около 6,1% - неудовлетворительное и ветхое. К числу позитивных преобразований в Калужской области следует отнести разработку и реализацию различных программ, направленных на улучшение качества проживания, а также практику заключения договоров между поставщиками коммунальных услуг и владельцами жилищного фонда.

Основные страны – инвесторы в экономику области:

• Германия – 57,4% - Финляндия – 25,8% - Турция – 16,8%

Источники: www.wikipedia.org

Город Балабаново



Балабаново — город (с 1972. Подчинение: районное) в **Боровском районе Калужской области**. Население 23,4 тыс. чел. (2009). Расположен в северной части Калужской области, в 96 км от Москвы по трассе **533**. Сейчас имеет статус городского поселения м.о. Балабаново. Общая площадь города составляет 993,6 га, из которых 64 га — земли лесного фонда. Протяженность с запада на восток составляет 3,3 километра, с севера на юг — 3,2 километра. На территории Муниципального Образования дислоцируется 10 воинских частей, которые сведены в Балабановский гарнизон. Город расположен в междуречье **Протвы** (приток **Овы**), **Исты** (приток **Нары**) и **Страдаловки**, в 76 км к северо-востоку от Калуги и в 96 км к юго-западу от **Москвы**. Через город проходит федеральная автомобильная дорога Москва-Брянск-Киев **533**, Московское Большое Кольцо (вторая бетонка) **А108**, железная дорога Москва-Киев. В городе расположена железнодорожная станция «Балабаново» Киевского направления МЖД. Основные предприятия Балабанова — спичечная фабрика «**Плителичпром**» (генеральный директор В. А. Жиганов), кирпичный завод, завод по производству бумажной упаковки финской компании **Stora Enso**, фабрики оконных рам (ООО «ФораГазпром»), завод «Вентали», входящий в состав финского концерна **Kuukki**. На 1999 год в Балабаново насчитывалось 97 предприятий различных видов деятельности, в том числе 23 производственных предприятия. ЗАО «Плителичпром» известно по всей России своим производством спичек различных видов, ДВП, оконных и дверных блоков, а также шпунт изделий из древесины. «Вентали» известен своим производством легких металлоконструкций промышленных и бытовых зданий, металлоконструкций мостов, эстакад и перекрытий. Предприятие «Накэкс» было построено в 1998 году на базе игольного производства, занимается производством гофротары и картона, успешный иностранный инвестиционный проект. По данным за 1999 год в городе имелось 25 различных строительных организаций, среди которых наиболее крупными являются МК-24, ОАО «Спецсетьстрой», ООО «Спецуправление», УНР-620 и ПМК-243. Имеются предприятия пищевой и молочной промышленности, которые производят хлеб, хлебобулочные и кондитерские изделия, продукты переработки молока. Пионером в области предоставления услуг интернета, телефонной и цифровой связи высокого качества был филиал АО «Электросвязь» (ныне это Калужский филиал ОАО «Центртелеком»). С развитием города ныне услуги доступа к мировой паутине также предоставляют компании «Макнет», «Техноком» и «Электрон». В городе располагаются 63 торговые точки, из которых 47 принадлежат частным предпринимателям, 2 рышка (одна из них муниципальная).¹⁴ Кроме того в городе имеются 17 точек общественного питания, в том числе 3 закусочных, 4 кафе, ресторан.²¹ Множество бытовых услуг предоставляет «Дом быта». В городе располагаются одна больница на 110 койко-мест, поликлиника на 600 человек, детское и стоматологическое отделения, а также сеть

частных школ. Медицинский персонал составляют 41 врач и 85 медицинских работников.^[1] В ЗАО «Плюсничпром» имеется собственная медико-санитарная часть. Также ежегодно на базе детского отделения больницы в летнее время работает оздоровительный лагерь для детей их многодетных, малособесеченных и неблагополучных семей. В городе функционируют четыре общеобразовательных школы, семь детских садов, школа искусства, филиал Центра социальной педагогики, две библиотеки (городская и детская), филиал МПГУ и Балабановский образовательный колледж. С февраля 1998 года в городе Балабаново действует филиал Московского государственного гуманитарного университета им. М. А. Шолохова. Филиал состоит из четырех факультетов: художественно-графический, педагогики и психологии, иностранных языков, информатики и математики. В городе также осуществляет учебную деятельность муниципальное образовательное учреждение (МОУ) Образовательный колледж. В колледже ведётся подготовка по следующим направлениям: Педагогика дополнительного образования; Экономика и бухгалтерский учет (по отраслям); Техническое обслуживание и ремонт автомобильного транспорта. В Балабаново на базе воинской части 42337 МО РФ проходят учебные сборы факультета военного обучения Московского физико-технического института (государственного университета) и других ВУЗов.
 Источник: www.wikipedia.org(источник <http://www.lowbuild.ru/>).

2. Краткий анализ социально-экономического положения России.

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,6%, в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с в январе-сентябрем 2020 г. - на 8,9% в реальных цифрах, рост доходов в 3 квартале 2021 составил 15,5% к 3 кварталу 2020 года. Достигнув 40,4 тысяч рублей на человека в месяц.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
 ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Таблица 1.1

	III квар- тал 2021 г.	в % к:		Динамика показателя 2021 г. в % к соответ- ствующим кварталам 2020 г.	Сравнение		
		III квар- талу 2020 г.	II квар- талу 2021 г.		III квартал 2020 г.		квар- талу 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.
					III квар- талу 2019 г.	II квар- талу 2020 г.	
денежные доходы на человека*							
денежные доходы на среднестатистического человека, рублей в месяц	40402	115,5	105,9	111,2	99,7	105,9	92,9
номинальные денежные доходы		107,6	101,2	109,2	96,3	105,5	97,1
реальные денежные доходы		108,1	101,6	101,1	95,2	103,8	96,5

1) Денег, в 2021 г. - номинал, в 2020 г. - реальные (в реальных цифрах)

ДИНАМИКА ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ¹⁾

	Реальные денежные доходы в % к		Реальные располагаемые денежные доходы в % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020 г.				
I квартал	107,7	75,9	101,9	75,7
II квартал	112,7	102,3	92,9	102,4
III квартал	97,1		97,1	
IV квартал	96,3	103,3	95,3	103,5
Январь-сентябрь	97,0		96,5	
V квартал	99,0	121,1	98,2	121,4
Год	97,6		97,2	
2021 г.				
I квартал	96,5	75,9	96,3	71,3
II квартал	108,5	115,1	107,4	115,1
III квартал	102,6		102,0	
IV квартал	107,6	101,3	105,1	104,6
Январь-сентябрь	104,4		104,7	

1) Данные за 2021 г. - оценка; за 2020 г. - официально опубликованные

Беспрецедентный рост зарплат продолжился, за январь-сентябрь 2021 составила 109,2 к соответствующему периоду предыдущего года, достигнуто 54408 рублей. А впереди еще 4 квартал с декабрьскими зарплатами по 75 80 тысяч рублей, что доведет зарплату по году до 57 тысяч рублей.

Безработица упала ниже докованного уровня



Индекс пром. производства за январь-сентябрь 2021 вырос на 4,7%, ВВП за полугодие на 4,8%. Российский экспорт вырос на 44,5%. Внешнеторговое сальдо бьет исторические рекорды, строительство жилья прирастает на 30% за год.

Если бы не ковид, 2021 стал бы одним из лучших годов для российской экономики.

<https://zakon.rg.ru/analytic/8-4-152322-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-za-yanvar-sentyabr-2021-goda.html>

3.2.

Краткий обзор рынка недвижимости

Производственно-складские площади

На рынке промышленной недвижимости можно выделить 4 группы объектов:

I группа – производственно-административные комплексы, состоящие из земельного участка и зданий, близких по характеристикам к технопаркам;

II группа – производственные базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства;

III группа – отдельно стоящие здания (помещения) производственного назначения (административно-бытовой корпус, цех, склад, ангар и т.п.);

IV группа – объекты автохозяйства, включая гаражные комплексы, гаражи, стоянки, автозаправочные станции, объекты автосервиса и т.п.

Объекты производственного и складского назначения сосредоточены в основном на окраинах города: микрорайоны "Малинники", "Герасец", "Азарово", "Турынно" и др.

В настоящий момент группой компаний «Эспро» осуществляются проекты «А-парк» и «В-парк», реализуемые по принципу built-to-suit, что является новым для России форматом.

Индустриальный «А-парк» расположен на территории промышленной зоны «Грибцево», на участке площадью 20 га (с возможностью расширения до 200 га) в черте г. Калуги, рядом с заводом концерна Volkswagen. Партнером проекта выступает «Корпорация развития Калужской области», которая активно занимается экономическим развитием региона. На построенных площадях разместились компании *Visteon Corporation* (ведущий поставщик автомобильных интерьеров, систем климат-контроля, электроники и подсветки) и *Benteler Automobiltechnik* (ведущий поставщик деталей).

Индустриальный «В-парк» расположен на участке площадью около 12 га (с возможностью расширения) в 15 км от г. Калуги, рядом с заводами альянса компаний PSA Peugeot-Citroen и Mitsubishi Motors Corporation. Первым арендатором индустриального «В-парка» стала французская компания Laurecia Interior Systems – поставщик элементов интерьера для автомобильной промышленности по системе JIT (Just-In-Time).

4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наилучшее использование имущества – это способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством.

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных способов

использования.

Финансовая осуществимость - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

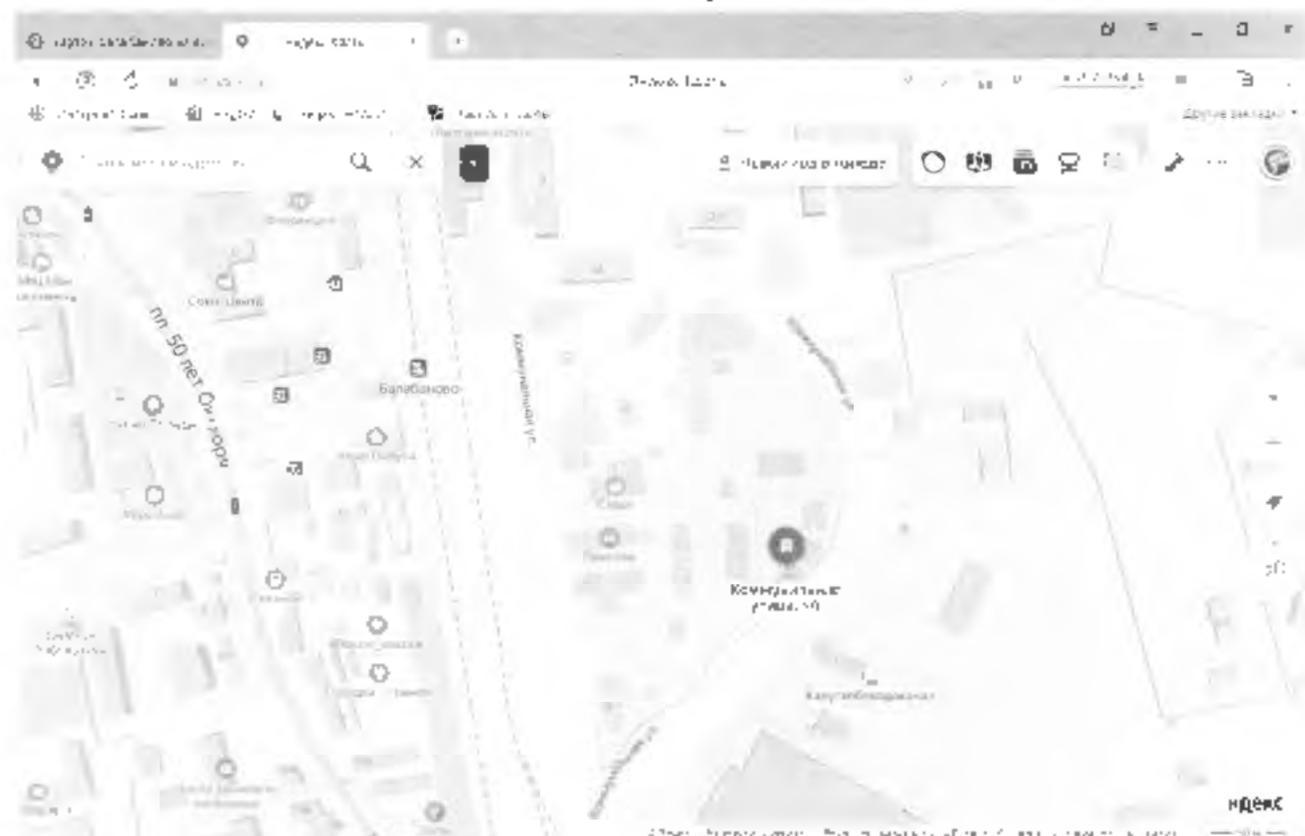
Максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, также общественную пользу.

5. Описание объекта оценки и оцениваемых прав

При осмотре объекта недвижимости было выявлено, что объектом недвижимости является нежилое здание, назначение нежилое, общая площадь 411,2 кв.м. Объект находится на земельном участке общей площадью 3567 кв.м. Адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5а. Приходит по территории сети электричества, воды, центральной канализации. Экологическая обстановка района относительно благоприятная. Аптеки и продовольственные магазины находятся в радиусе менее 1 км. Транспортная доступность 5-10 минут до остановки. Кадастровая стоимость:

6. Карта



6. Определение сегмента рынка

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

6.1 Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
 - Земли поселений;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
- Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под коттеджное строительство;
 - Под загородные дома и резиденции;
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Под административно-производственные цели;
 - Прочие.

6.2 Виды права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

6.3 Престижности направления:

Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское:

- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитринские, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
 - Второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
 - Наименее востребованные – Щелковское, Каширские, Рязанское, Рузские и др.
- Расстояния от МКАД: До 10 км; 10-20 км; 20-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км.

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия;
- Другое окружение.

Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0,5 га;
- Средние участки 0,5 – 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;

- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускаются к вовлечению в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

7. Описание процесса оценки объекта оценки

7.1 Затратный подход

Определение накопленного износа

Износ, материальный и физический, можно определить как снижение восстановительной стоимости вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три типа износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- износ внешнего воздействия.

Ниже даны определения каждого типа износа, а также приведена оценка влияния типов износа на стоимость объекта.

Физический износ

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Бывает **исправимый** и **неисправимый физический износ**.

Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют **отложенным ремонтом**. Предполагается, что плательщик покупателем произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.), при этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Неисправимый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Этот тип износа определяется на базе разности между полной восстановительной или заменяющей стоимостью и суммой устраняемого физического износа.

На практике элементы сооружения, имеющие **неустраняемый физический износ**, делят на **долгоживущие** и **короткоживущие**. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение.

Для оценки **неисправимого физического износа** в короткоживущих элементах разность

между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента.

7.2 Доходный подход

Доходный подход при оценке объектов недвижимости включает в себя два метода:

- метод капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации доходов используется при оценке приносящей доход недвижимости. Доходы от владения недвижимостью могут, например, представлять собой текущие и будущие поступления от сдачи ее в аренду, доходы от возможного прироста стоимости недвижимости при ее продаже в будущем. Доходный подход не использовался, так как объект не имеет аренды и не используется.

7.3 Сравнительный подход

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью. Имея достаточное количество достоверной информации о продажах участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

По мнению Оценщика, наиболее верным подходом к оценке земельного участка можно считать сравнительный подход, который даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Данный подход не использовался.

8 Определение рыночной стоимости

Затратный подход, прежде всего, основывается на принципах воспроизводства или замещения и предполагает то, что инвестор, проявляя разумную бдительность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение участка под строительство и возведение аналогичного (по назначению и качеству) объекта в установленных временных границах.

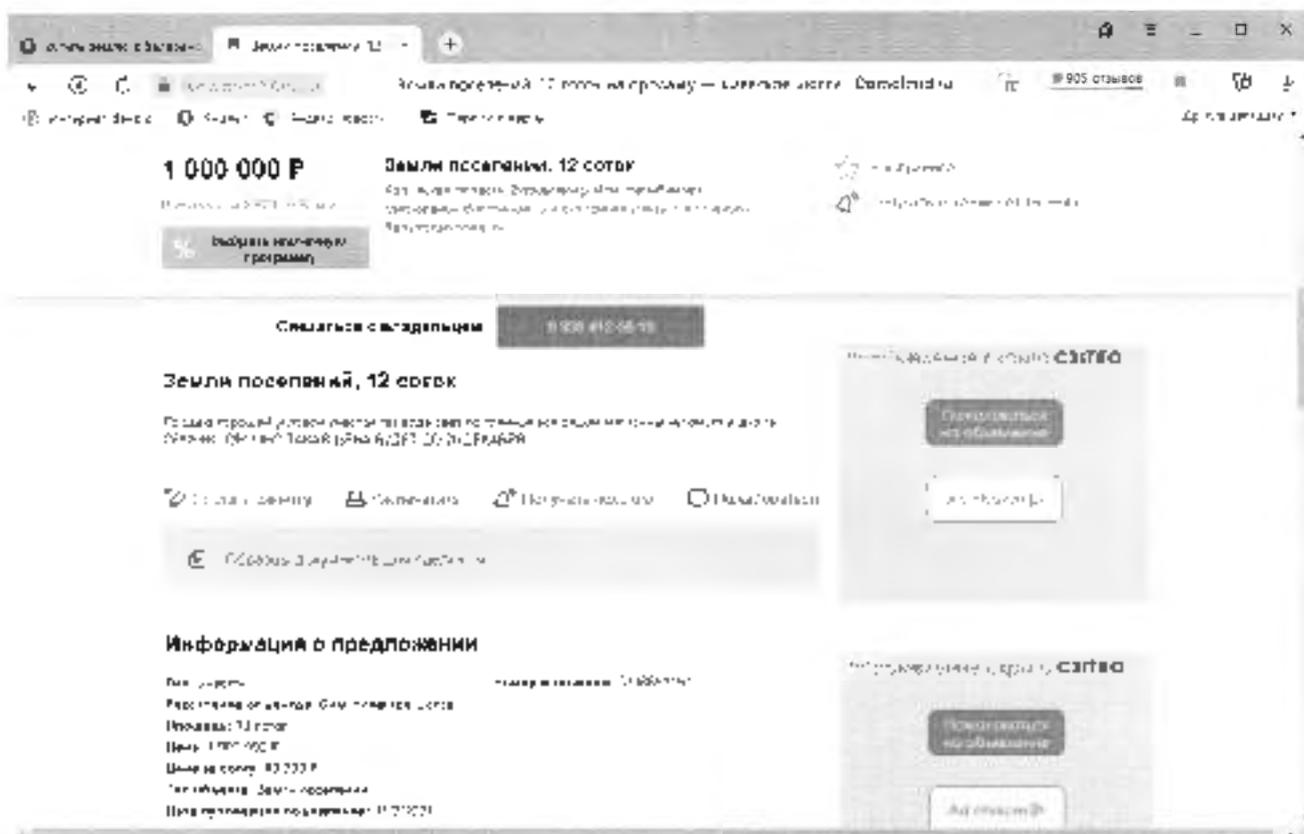
В связи с тем, что Оценщик не располагает данными о земельном участке, рыночная стоимость земельного участка в данном отчете не определялась.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

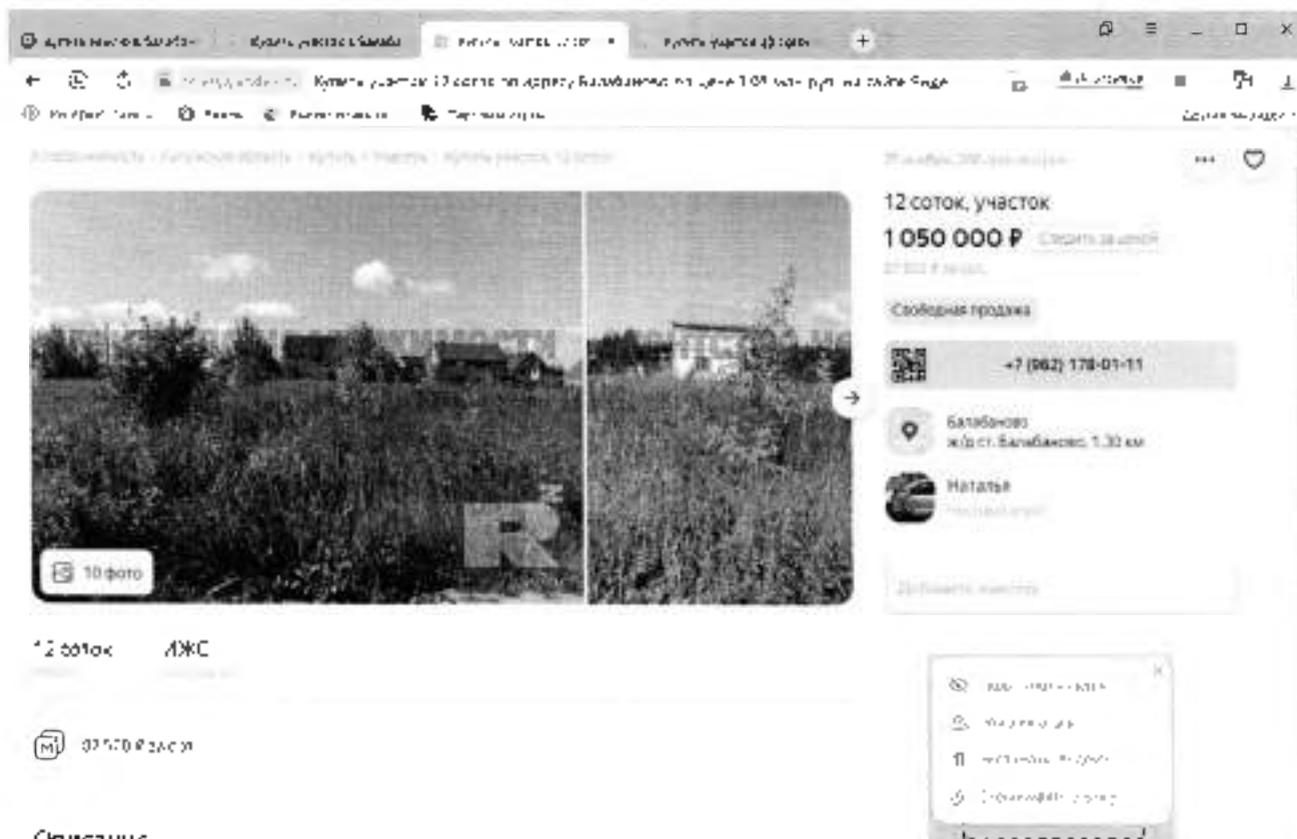
Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

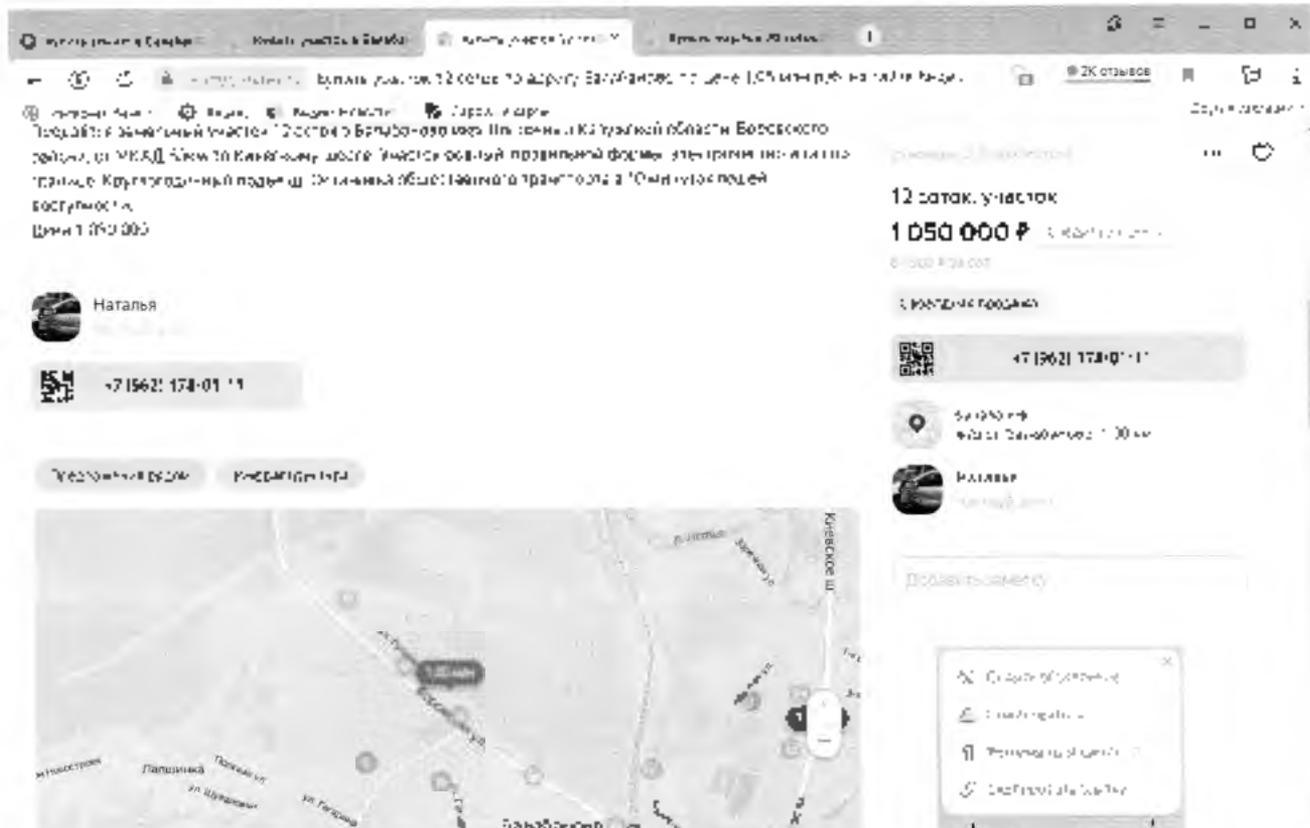
Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен. Расчет стоимости строительства не нужен при аренде.

От данного метода оценщик отказался.



Аналог №3





РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет средневзвешенной стоимости за 1 кв.м. по однородным объектам оценки

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	
Адрес		Г. Ульяновск Мп. Коммунальная	Г. Балабаново	Г. Балабаново Мпд. Восточный	Г. Балабаново Мпд. Постечная
Источник информации			Realty yandex.ru	Domafoond.ru	Domafoond.ru
Классификация информации			79158975120	89584175619	79621780111
Разрешение на использование		Для размещения складских объектов	Для строительства	Для строительства	Для строительства
Цена	руб.		2 356 000	1 000 000	1 050 000
Площадь	кв.м		2000	1200	1200
Цена за единицу площади	руб. / кв.м		1178	833	875
КОРРЕКТИРОВКИ					
Торг			-9,2%	-9,2%	-9,2%
Цена предлагаемой площади (дальше "предложка")	руб.		1067	756	795
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Передаваемые права: объект оценки и объекты аналогов имеют по данному параметру, введении корректировки не требуется</i>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		1067	756	795
Дата предложки (предлагаемая)		Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
<i>Все аналоги, расположенные на дату отчета и период в ноябре 2021г. в связи с чем введение корректировки не требуется</i>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная	руб. / кв.м		1067	756	795



Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена				
Назначение (категория земель)		ЗНП	ЗНП	ЗНП
<i>На основе фактического использования, в котором подобен объекту оценки устанавливается по назначению, в связи с чем введены корректировки не требуется</i>				
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная цена	руб. кв.м	1067	750	705
Удобнодоступность		В. город	В. город	В. город
<i>Удобнодоступность: все объекты имеют равнозначные в плане транспортной близости от объекта оценки, все введены корректировки не требуется.</i>				
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная цена	руб. кв.м	1067	750	705
Площадь		Кв.м		
<i>Площадь зданий, объектов оценки и ряд объектов аналогов не отличаются по данному параметру: корректировки не вносятся</i>				
Корректировка	%	-0,07	-0,07	-0,07
Скорректированная цена	руб. кв.м	1035	703	661
Назначение сети		Сеть	Сеть	Сеть
<i>На объекте сеть светлоси</i>				
Корректировка	%	0	-0,06	-0,06
Скорректированная цена	руб. кв.м	1035	690	642
Экономические характеристики				
Трехмерность конструкции, проект		хорошая	хорошая	хорошая
<i>Трехмерность конструкции: объекты оценки и объекты аналогов не отличаются по данному параметру, введены корректировки не требуется.</i>				
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная цена	руб. кв.м	1035	690	642
Коммунальные		Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации
<i>Коммунальные: объекты оценки и объекты аналогов не отличаются по данному параметру, все введены корректировки не требуется</i>				
Корректировка	руб. кв.м	0	0	0
Скорректированная цена	руб. кв.м	1035	690	642
НДС		Не платит	Не платит	Не платит
Из НДС	руб. кв.м	1035	690	642
Качественные		0,8	0,1	0,1
Рыночная стоимость объекта недвижимости	Рублей	Рыночная стоимость объекта недвижимости составляет: (1035*0,8+690*0,1+642*0,1)= 971 руб. кв.м		

Источники: собственные расчеты

Рыночная стоимость объекта недвижимости – земельного участка площадью 3702 кв.м составляет: 3567*971=3 463 557 рубль

нежил. здание 41 кв.м по адресу: г Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5а, остаточная стоимость по паспорту 3372769 рублей; год строительства 1986; износ принимаем 90 %, он составляет: 3372769*0,90=3035492 рублей. Остаточная стоимость по зданию составляет: 3372769-3035492=337 277 рубль

ИТОГО рыночная стоимость объекта недвижимости земельного участка 3702кв.м и здания 41кв.м составляет:

3 463 557+337 277=3 800 834 (три миллиона восемьсот тысяч восемьсот тридцать четыре) рубля

Примечания:

1. Условие финансирования - по всем случаям не указано. Поправка не определена.

2. Условие продажи - Величина корректировки была принята согласно таблицы 7? Справочника-оценщика недвижимости (Справочник-оценщика недвижимости - 2016 Под редакцией Лейфера Л.А. Издание четвертое. Том 2 «Земельные участки». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 279) и составила 9,20% в сторону уменьшения.

3. Поправка на площадь -0,97 таблица 114. Справочник недвижимости по региону Л.А. Лейфера 11-Нижгород, 2016 года 4.3 условия рынка (время продажи) - поправка не применяется, время совпадает.

Корректировка на дату предложения (адап. оценки) равна 0%, так дата предложения объектов-аналогов сопоставима с датой оценки.

Корректировка на категорию земель равна нулю, так как категория земель оцениваемых земельного участка соответствует категории земель объектов-аналогов-ЗНН.

Корректировка на местонахождение учитывает различие в стоимости объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близостью к основным потребителям. Объекты оценки и объекты-аналоги находятся на сопоставимом участке ил. МКАД.

Корректировка не вводится.

Корректировка на наличие свободной площади к участку. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сложное условия застройки. Корректировка равна нулю.

Корректировка на коммуникации. Поправка на наличие коммуникации учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия пользования к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п. расположенные на участке. Наличие коммуникаций электричество 1,06, газопроводные 1,05, водопроводные, канализация 1,04. Лейфер Л.А. Крайнова Л.В. «Справочник-оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1», г. Н. Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А., Крайнова Л.В. «Справочник-оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», г. Н. Новгород, 2020 г. 43 Данные коэффициенты не являются непосредственно применимыми для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных факторов на рыночную стоимость и на величину предельной.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» января 2015 г.

Дата включения в реестр членом

№591

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ИБРАГИМОВ РОМАН РИНАТОВИЧ

Республика Башкортостан, г. Мензгорье

Паспорт 80 05 №087087 выдан Кировским РУВД гор. Уфы Респ. Башкортостан 04.11.2003 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

Государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования «Башкирская
академия государственной службы и управления
при Президенте Республики Башкортостан»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

022400920326

Документ о квалификации

Регистрационный номер:

331

Город:

Уфа

Дата выдачи:

12.12.2014



Исполнительной дирекции «Индекс-Образис»

Ибрагимов Роман Ринатович

с 26 мая 2014 г. по 12 декабря 2014 г.

принимал(а) профессиональную подготовку (курс) (имя)

Государственным бюджетным образовательным учреждением
высшего профессионального образования «Башкирская
академия государственной службы и управления
при Президенте Республики Башкортостан»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Датум приема: 12.12.2014

12.12.2014

диплом, предоставляющий право
на участие в профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель администрации

[Signature]
А.Е. Митурев

Руководитель С. *[Signature]*

С.Н. Лаврентьев

Секретарь

[Signature]
Г.М. Варганова

ООО «БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ «ИНДЕКС-ОБРАЗИС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022257-1 от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

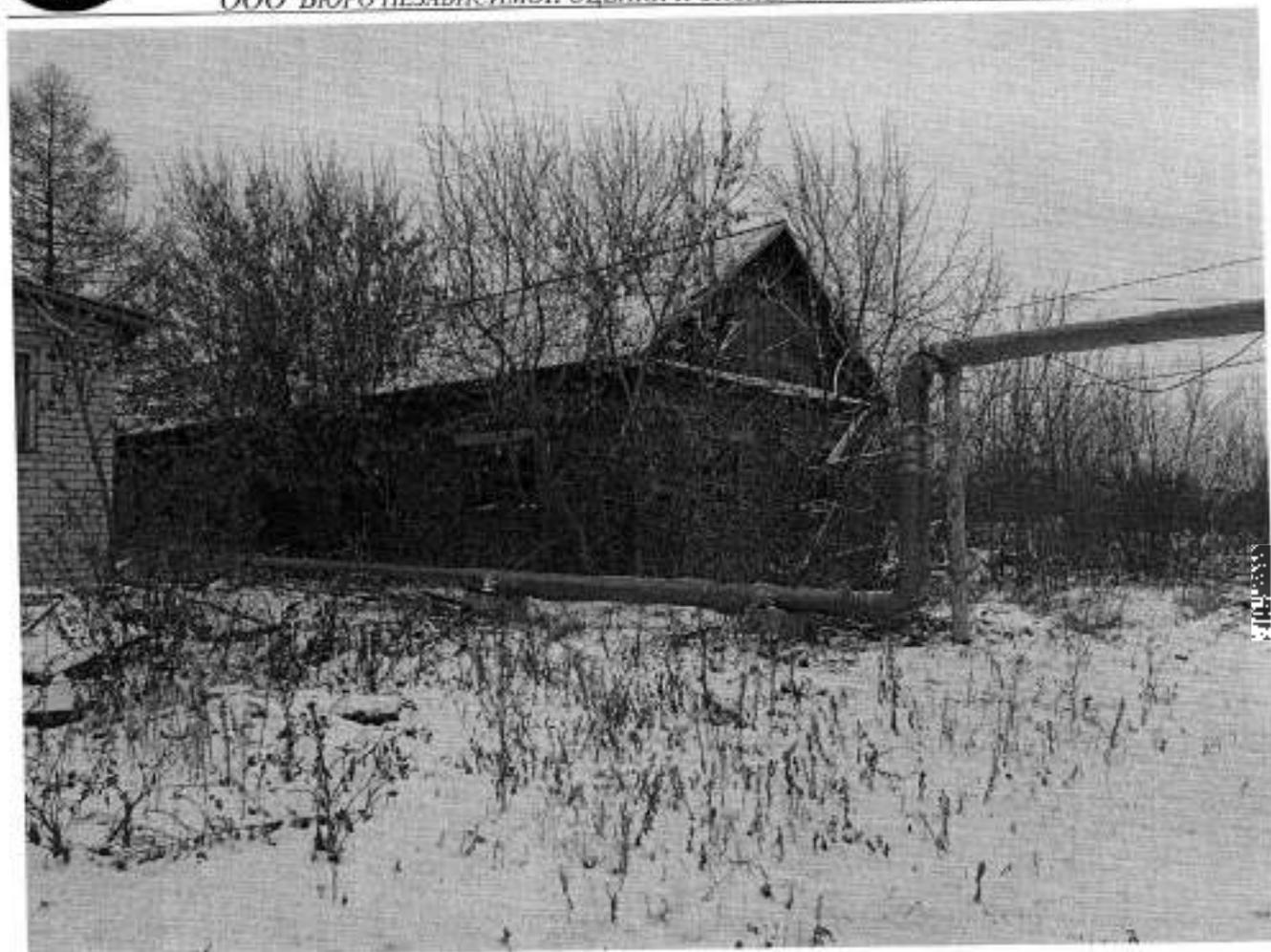
выдан Ибрагимову Роману Ринатовичу

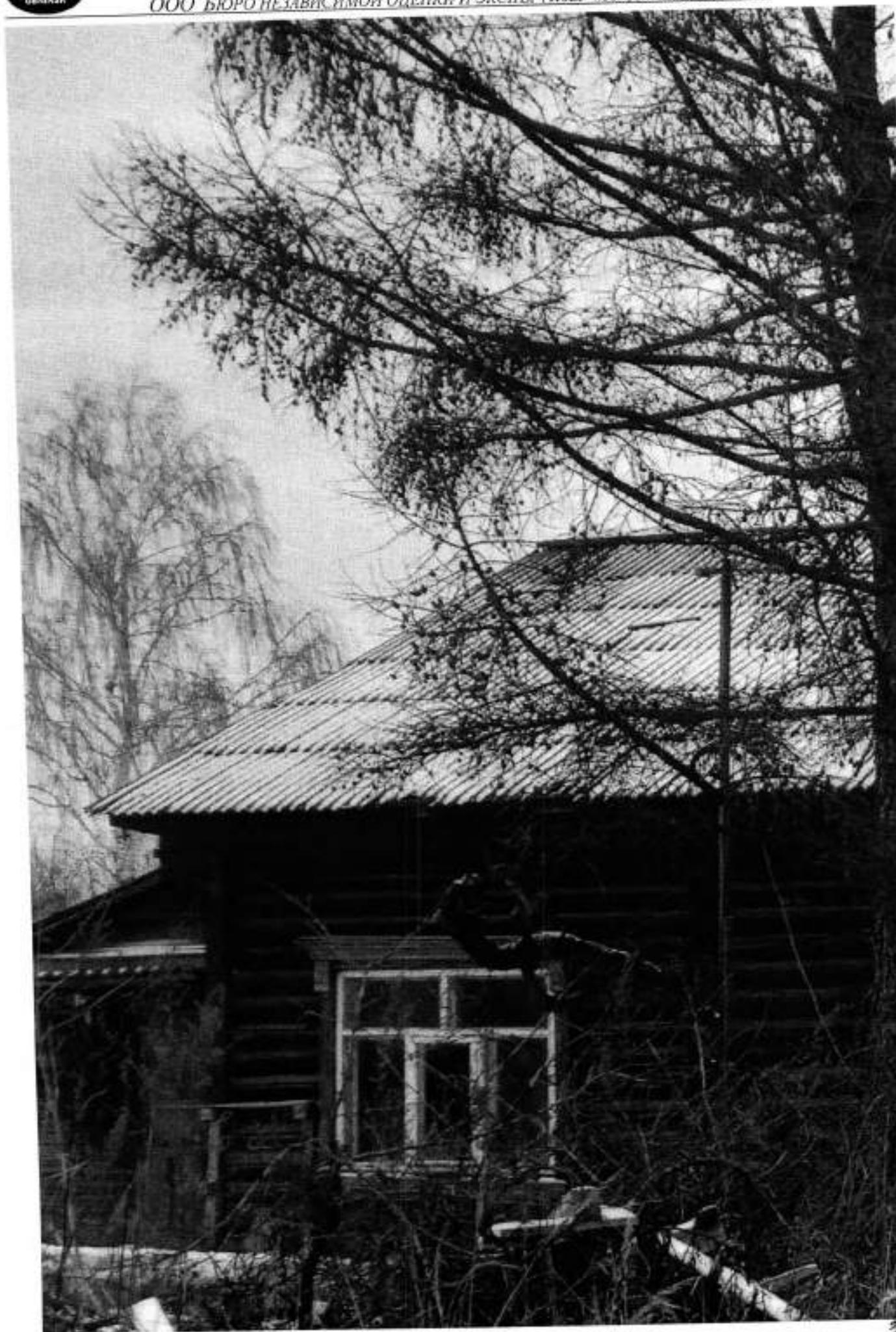
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

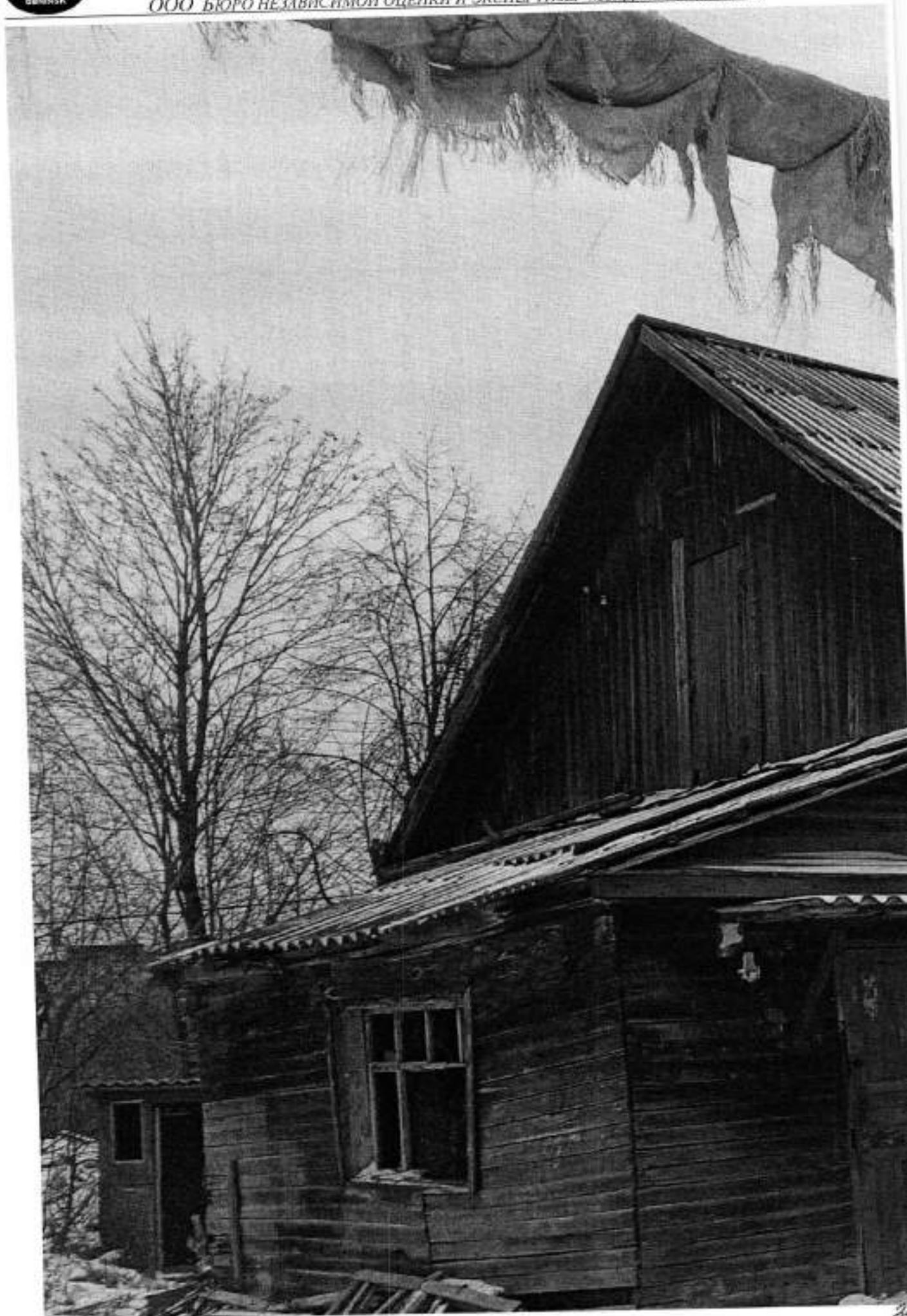
от 18 июня 2021 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 18 июня 2024 г.







Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Издание			
(Лист - часть недвижимости)			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
02.11.2021	№ *****/*****		
Кадастровый номер:		40:03:110613:47	

Номер кадастрового квартала:	40:03:110613
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2017
Разное присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 40-40/003-40/003/02/2017-461
Адрес:	Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Коммунальная, д 5 А
Площадь, м ²	411,2
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Складское помещение для ж/фонда (прицепов)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию (или год завершения строительства):	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб :	3372769,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:03:110613:48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Сведения о зарегистрированных правах

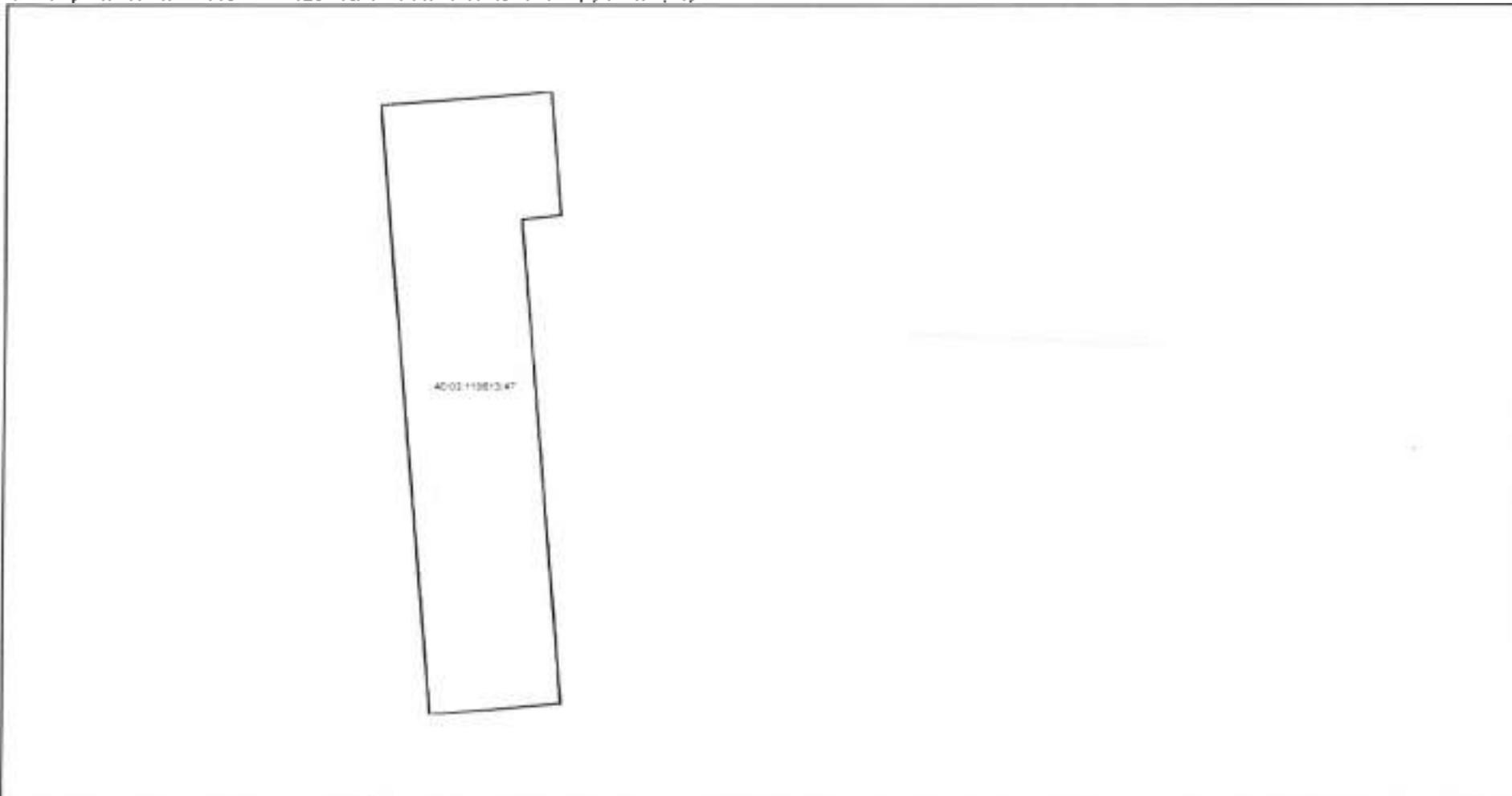
Здание			
<small>Дата формирования</small>			
Лист № _____	Выдана <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов _____
02.11.2021 № **/****/*****		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер		40:03:110613:47	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Калужской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40:03:110613:47:40:004/2017-1 от 30.03.2017
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимости в силу закона) третьими лицами, органами:	данных отсутствуют

Имя или местоположение объекта недвижимости

Заявление			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
02.11.2021	№		
Кадастровый номер:		40:03:110613:47	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

42

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
02.11.2021	№ *****/*****		
Кадастровый номер:		40:03:110613:08	

1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Балабановского района Калужской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность, № 40/03/110613/48-40/003/2017-2 от 12.07.2017
3. Документ-основание	3.1	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.		не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа.		данные отсутствуют

