



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

основано 24 января 1996 года

## **ОТЧЕТ № 045 от 1 декабря 2021г**

**об определении рыночной стоимости продажи нежилого помещения,  
площадью 186,5 кв.м по адресу: Калужская обл.,  
г. Балабаново, ул. 1 Мая, дом 5, пом. 34.  
Кадастровый номер: 40:03:110212:41**

*Заказчик:* Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения в 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 4025044208 КПП 402501061  
Адрес: 749133 Калужская обл., г. Обнинск ул. Горького 7А  
Тел: 484191 9-76-59

**Галкину С.П.**

**Уважаемый Сергей Павлович!**

В соответствии с Муниципальным контрактом на оказание услуг по оценке № 100 от 24.09.2021 года направляем Вам отчет на выполнение работ по оценке рыночной стоимости продажи нежилого помещения площадью 186,5 кв.м, этаж 1. Адрес: Калужская обл., г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34. Кадастровый номер: 40:03:110212:200

*Итоговая величина рыночной стоимости продажи нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадью 186,5 кв.м в отношении имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново» по адресу: Калужская обл., г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34 составляет на 01 декабря 2021 года: 4 161 561 рубль (Четыре миллиона сто шестьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят один) рубль*

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.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

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 Башабаново	16
4.1. Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения	17
5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	19
6. Определение рыночной стоимости	20
6.1. Затратный подход	20
6.2. Доходный подход	20
6.3. Сравнительный подход	20
7. Аналогии	21
8. Расчет рыночной стоимости	24
9. Используемая литература	27

## 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

Объект оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	1. Нежилое помещение, общей площадью 186,5 кв.м. Адрес: Калужская обл., г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом 34 Кадастровый номер: 40.03:110212:41.
Доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от от 02.11.2021г
Права на объекты оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Собственность: Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боравского района Калужской области, № 40-40-03/037:2011-079 от 30.09.2011.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимости на продажу на 1 декабря 2021г
редназначено использовались результаты оценки (и/или проведения оценки)	Для определения рыночной стоимости нежилого помещения пл. 186,5кв.м.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	1 декабря 2021года
Делушения, на которых должна основываться оценка	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 том объеме, какое соотношение 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 произведена, 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 обязательств, 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. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фото рафии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об оценке справедливой обоснованной арендной ставки за пользование встроенными помещениями

	кв.м за час. Отчет об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
Сужение оценщика в возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость	Не применяется
Проведение расчета 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 ЦРКЦ ГУ Банка России по Калужской области г. Калуга БИК 042908001                  Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения: 1024000535998                  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. Гачей, д. 23, офис 13) рег. номер от 21.01.2015 №591                  Диплом о профессиональной переподготовке №022400920326 от 12.12.2014 г. Выдан ЛОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан»                  Место нахождения оценщика: 423838, Россия, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Вторая Береговая д. 35 кв. 106.                  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>
Сведения о юридическом лице, 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</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ	<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>
Информации об иных привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и	<p>Другие лица к оценке не привлекались.</p>

### 1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Муниципальный контракт № 100 от 24.09.2021г.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 186,5 кв.м, этаж 1. Адрес: Калужская обл., г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом 34. Кадастровый номер: 40.03.110212:200			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Объект  Нежилое здание, общей площадью 186,5 кв. м	Итоговая величина стоимости, полученная в рамках подхода, руб.		
		Загрязненный воздух	Сравнительный подход	Доходный подход
		Не использован.	4 161 561	Не использован.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости продажи нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадью 186,5 кв.м в отношении имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново» по адресу: Калужская обл., г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34 составляет на 1 декабря 2021 года : 4 161 561 рубль (Четыре миллиона сто шестьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят один) рубль			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничений нет.			

Оценщик

/Ибрагимов Р.Р./

Директор

/Баткова Л.В./



### 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. 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:

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, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. - № 299
- ФСО № 7, утвержденный 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 паевого 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, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемого собственника 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 ставится 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 (обременения), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременения) 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. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление в Отчете 045 от 20.12.2021г. об оценке справедливой стоимости земельных участков. 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.

### **1.6. Заключение 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. Вознаграждение 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 требованиях 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 правоустанавливающих 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 прегрязий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете;
4. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности на 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 по обнаружению 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 неких рода расходов и материальной ответственности, происходящих из неких 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 ценообразующие 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, установленный ст 16 ФЗ №435 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 агентств 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 пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся 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, осуществляется отсев заведомо недостоверной информации.

### **2.1. Информация, полученная от Заказчика:**

Выписка из ЕГРН от 02.11.2021г.

- Информация, полученная от субъектов рынка: <http://www.mosregion.ru/> <http://www.cottage.ru>  
... <http://www.sbrf.ru> [Zemex.ru](http://www.zemex.ru)

### **2.2. Используемые термины и определения**

<b>Аналог объекта оценки</b>	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
<b>Арендная плата</b>	периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения)

	имуществом в соответствии с определенным лимитом, заключаемым между арендодателем и арендатором.
<b>Дата оценки</b>	календарная дата, на которую производится оценка объекта.
<b>Доверительный интервал стоимости</b>	допустимое отклонение наблюдаемых значений от истинных
<b>Договор об оценке</b>	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 поручениям.
<b>Заказчик</b>	субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.
<b>Земельный участок</b>	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 иными федеральными законами.
<b>Земли поселений - населенных пунктов</b>	земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций
<b>Черта поселений</b>	это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют земли от иных земель. Исключение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, права землеустройства, землепользования и аренды на эти участки
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованной оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
<b>Капитализация дохода</b>	преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины годового дохода на соответствующую ставку капитализации, определенную на основе анализа доходов в оценочных объектах, аналогичных объекту оценки.
<b>Методы оценки</b>	расчетные процедуры, применяемые в рамках конкретного подхода оценки, непосредственно обеспечивающие определение стоимости
<b>Объект оценки</b>	Активы либо обязательства – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.
<b>Отчет об оценке</b>	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
<b>Оценочная деятельность</b>	профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки справедливой рыночной стоимости.
<b>Подходы оценки</b>	совокупность приемов и процедур, определяющие состав исходной информации и выполнение на ее основе расчета стоимости объекта оценки (затратный, рыночный (сравнительный), доходный).
<b>Стоимость</b>	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 (линая стоимость).
<b>Справедливая стоимость объекта оценки</b>	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.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	(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 величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>Квотированная стоимость объекта оценки</b></p>	<p>определяется методами массовой оценки справедливой стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения</p>
<p><b>Восстановительная стоимость</b></p>	<p>стоимость проработанного проекта и эксплуатации идентичного или аналогичного объекта в ценах на дату оценки. Восстановительная стоимость определяется мерой издержек, расходов в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта.</p>

### 2.1. 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 позицию наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- сравнительный подход, отражающий совокупность ценобразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения 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

участник 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 купим-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 которых 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 детальная 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. 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-сентябре 2020 г. - на 4,4%.

**ДИНАМИКА ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ<sup>1)</sup>**

	Реальные денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года		Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	
	III квартал 2021 г.	III квартал 2020 г.	III квартал 2021 г.	III квартал 2020 г.
<b>2020 г.</b>				
I квартал	102,7	75,9	101,9	75,7
II квартал	92,7	102,3	92,9	103,4
I полугодие	97,3		97,1	
III квартал	96,3	105,3	95,3	103,8
Январь-сентябрь	97,0		96,5	
IV квартал	99,0	121,1	98,8	121,4
Год	97,6		97,2	
<b>2021 г.</b>				
I квартал	96,5	73,9	96,3	73,8
II квартал	108,5	115,1	107,4	115,1
I полугодие	102,6		102,0	
III квартал	107,6	104,5	108,1	104,6
Январь-сентябрь	104,4		104,1	

*1) Данные за 2021 г. - оценка, за 2020 г. - предварительные данные.*

В реальных цифрах, рост доходов в 3 квартале 2021 составил 15,5% к 3 кварталу 2020 года. Достигнув 40,4 тысячи рублей на человека в месяц.

**КЛИЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ**

Таблица 1.1

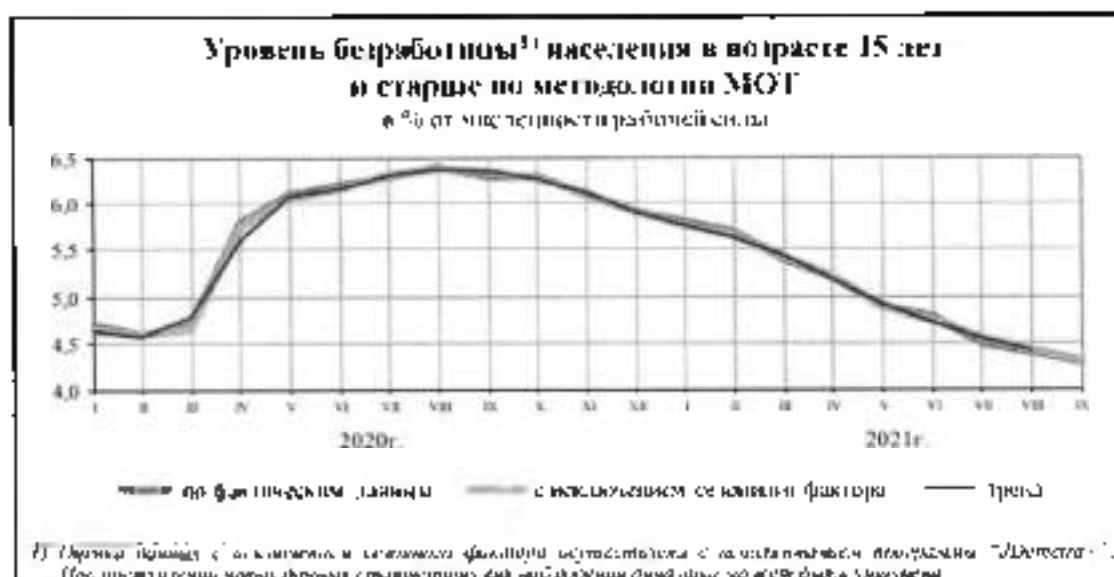
	III квартал 2021 г.	в % к		Изменение в % к соответствующему периоду 2020 г.	Среднемесячно		Изменение в % к соответствующему периоду 2020 г.
		III квартал 2020 г.	II квартал 2021 г.		III квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	
<b>«Безопасные условия проживания»<sup>1)</sup></b>							
динамика доходов в среднем на душу населения, рублей в месяц	40402	115,5	109,9	111,2	39,7	305,9	94,9
реальные денежные доходы		107,6	104,5	104,4	96,5	105,3	97,0
реальные располагаемые денежные доходы		108,1	104,6	104,1	95,3	103,8	96,5

*1) Данные за 2021 г. - оценка, за 2020 г. - предварительные данные.*

Беспрерывный рост зарплат продолжается, за январь-сентябрь 2021 составил 109,2 к соответствующему периоду предыдущего года, достигнув 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 доковидного 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://zaboknremeni.ru/analytics/8-4-52322-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-zayuluar-sentyabr-2021-goda.html>

#### 4. 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 а 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 естественной растительности, а также выращиванию озимых и яровых зерновых культур, картофеля, ряда технических культур. Средняя температура июля  $+17-18$  °С, января  $- (9-10)$  °С. 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 Малоярославский уезд. Это административное деление сохранялось более 100 лет.

В 1920 году Жиздринский уезд был передан в состав Брянской губернии. В 1921 году образован Спас-Деменский 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 работают 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, фосфоритами, пригодными для производства минеральных удобрений, месторождениями нерудных строительных материалов. Гидроресурсами область не располагает, производно электроэнергии на предприятиях области не превышает 5% потребности. Продукция тяжелой промышленности (химической, нефтехимии, электроэнергетики, металлургии) составляет незначительную долю в общем объеме производства. Калужская область является промышленно-ориентированным регионом (более 30% ВРП). В структуре промышленного производства области ведущее место занимают машиностроение и металлообработка, химическая 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 владельцам жилищного фонда.

Основные страны – инвесторы в экономику области:

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

Источник: [www.wikipedia.org](http://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 **М3**. Сейчас имеет статус городского поселения м.о. Балабаново. Общая площадь города составляет 993,6 га, из которых 64 га — земли лесного фонда. Протяжённость 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 Оки), 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 **М3**, Московское Большое Кольцо (вторая бетонка) **А108**, железная дорога Москва-Киев. В городе расположена железнодорожная станция «Балабаново» Киевского направления МЖД.

Основные предприятия Балабанова — спичечная фабрика «Плитспичпром» (генеральный директор В. А. Жиганов), кирпичный завод, завод по производству бумажной упаковки финской компании Stora Enso, фабрика оконных рам (ООО «ФораГазпром»), завод «Венталл», входящий в состав финского концерна Riikki. На 1999 год в Балабаново насчитывалось 97 предприятий различных видов деятельности, в том числе 23 производственных предприятия. ЗАО «Плитспичпром» известно по всей России своим производством спичек различных видов, ДВП, оконных и дверных блоков, а также иных изделий из древесины. «Венталл» известен своим производством лёгких металлоконструкций промышленных и бытовых зданий, металлоконструкций мостов, эстакад и перекрытий. Предприятие «Пакэнсо» было построено в 1998 году на базе игольного производства, занимается производством гофрокартона и картона, успешный иностранный инвестиционный проект. По данным на 1999 год в городе имелось 25 различных строительных организаций, среди которых наиболее крупными являются МК-24, ОАО «Спецстройстрой», 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 62 торговые точки, из которых 47 принадлежат частным



предпринимателям, 2 рынка (один из них муниципальный).<sup>[2]</sup> Кроме того в городе имеются 17 точек общественного питания, в том числе 3 закусочных, 4 кафе, ресторан.<sup>[2]</sup> 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 аптек. Медицинский персонал составляют 11 врач и 85 медицинских работников. В ЗАО «Шинтезипром» имеется собственная медико-санитарная часть. Также ежегодно на базе детского отделения больницы в летнее время работает оздоровительный лагерь для детей их многодетных, малозабеспеченных и неблагополучных семей. В городе функционируют четыре общеобразовательных школы, семь детских садов, школа искусств, филиал Центра социальной педагогики, две библиотеки (городская и детская), филиал МГПУ и Башкирский образовательный колледж.

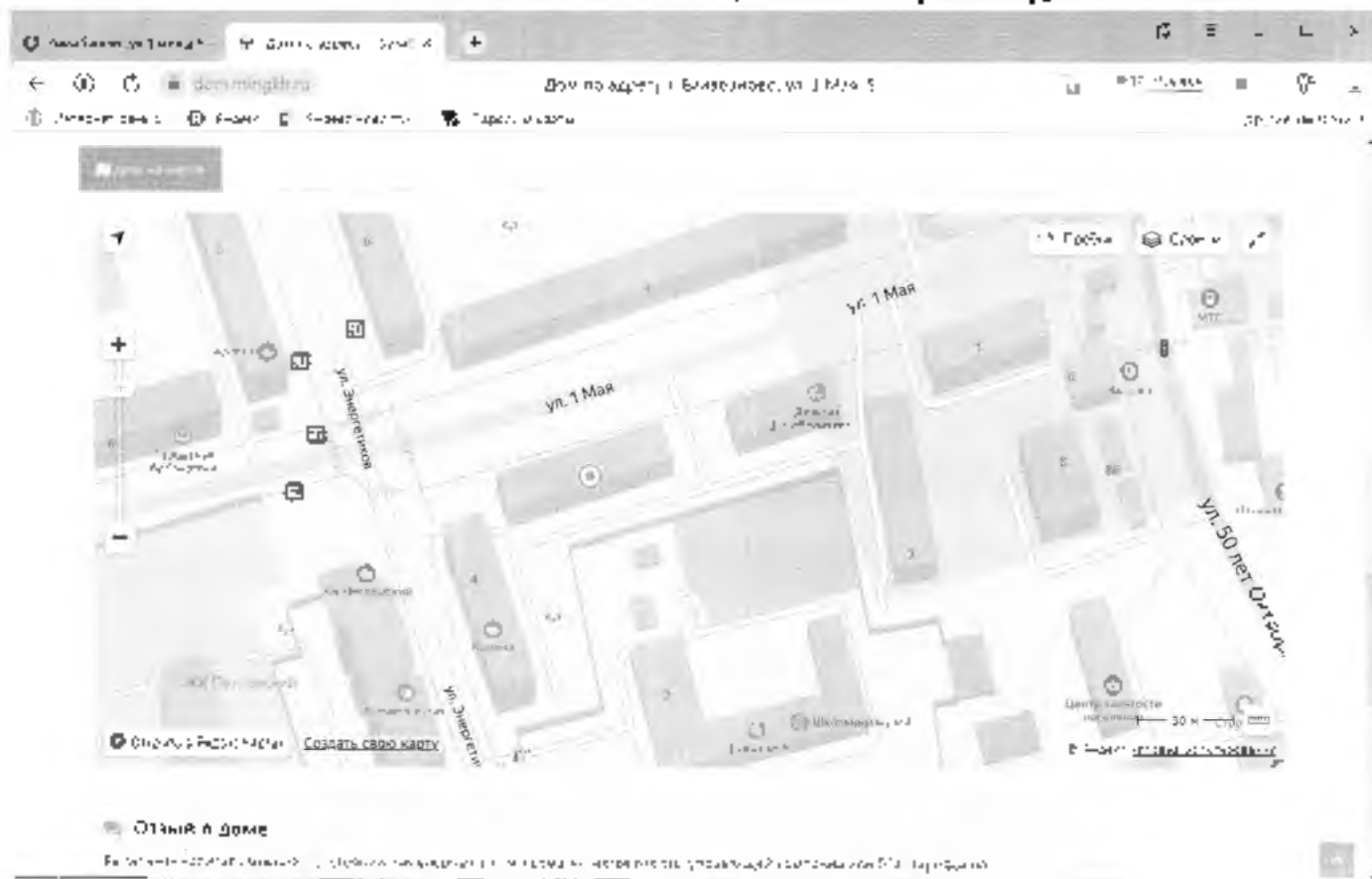
С февраля 1998 года в городе Балабаново действует филиал Московского государственного гуманитарного университета им. М. А. Шолохова. Филиал состоит из четырех факультетов: художественно-графический, педагогики и психологии, иностранных языков, информатики и математики.

В городе также осуществляет учебную деятельность муниципальное образовательное учреждение (МОУ) Образовательный колледж. В колледже ведется подготовка по следующим направлениям: Педагогика дополнительного образования; Экономика и бухгалтерский учет (по отраслям); Технические обслуживание и ремонт автомобильного транспорта.

В Балабанове 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](http://www.wikipedia.org) (источник <http://www.lowbuild.ru/>).

#### 4.1. Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения.





Нежилое помещение - 1 этажный, Этаж №1, Подвал №2.

Конструктивные элементы: фундаменты кирпичные, стены кирпичные, перекрытие железобетон, крыша железная, полы бетонные, линолеум, оконные проемы двойные створные, двери филленчатые, отделка-штукатурка, побелка.

Инженерные сети: отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефон - центральные, внутренняя вентиляция, сигнализация. Парковки нет. Кадастровая стоимость: 7233810.94рублей

### **5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использование будет принести максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

## 6. Определение рыночной стоимости

### 6.1. Затратный подход

Затратный подход, прежде всего, основывается на принципах воспроизводства или замещения и предполагает то, что инвестор, проявляя должную благо разумность, 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 оценки отказался.

### 6.2. Доходный подход

В процессе работы по определению рыночной стоимости доходный подход не применим.

Так как объект для сравнения помещен муниципальное. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, не может Оценщик. Данный подход не используется.

### 6.3. Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2. Определение входящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

3. Сравнение исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продаж, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже:

Использованы сайты:

#### АНАЛОГ №1

Аналог №1: Фотография объявления о продаже офиса. В заголовке указано: "Офис, 58,6 м²". Адрес: "Иркутская область, Боровской район, Боровское ул. Страница 101". Цена: "4 500 000 Р". Контактный номер: "+7 953 333-02-99". Продавец: "Александр Иван Иванович".

4 500 000 Р

58.6 м²

1 из 5

Свободно

4 500 000 Р

Этажи: Общедоступно

4 этаж

Двухкомнатный просторный

Площадь: 58.6 кв. м

7 из 10 фотографий

**+7 953 333-02-99**

Помощь в оформлении сделки, ипотека, страхование, оформление документов

Написать сообщение

Алексей Иванов

ИП: 501711589

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните в службу объявлений и получите подробную информацию

Статьи о сайте

## АНАЛОГ № 2

Здание, 43.2 м²

Калужская область, Боровский район, Боровское, Московская ул., д. 10/10/10

2 100 000 Р

ID: 76478422

**+7 953 335-34-90**

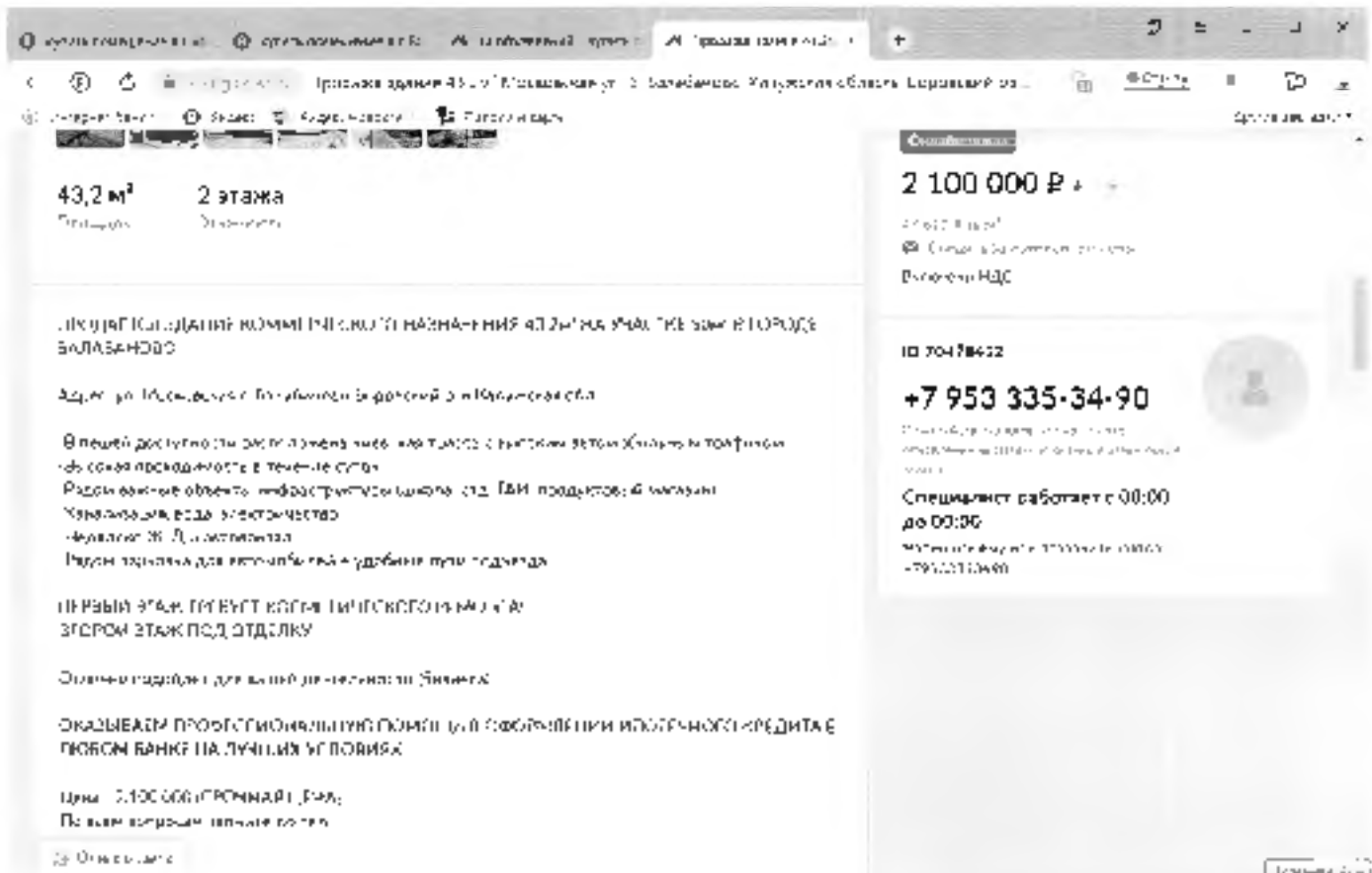
Помощь в оформлении сделки, ипотека, страхование, оформление документов

Специалист работает с 00:00 до 00:00

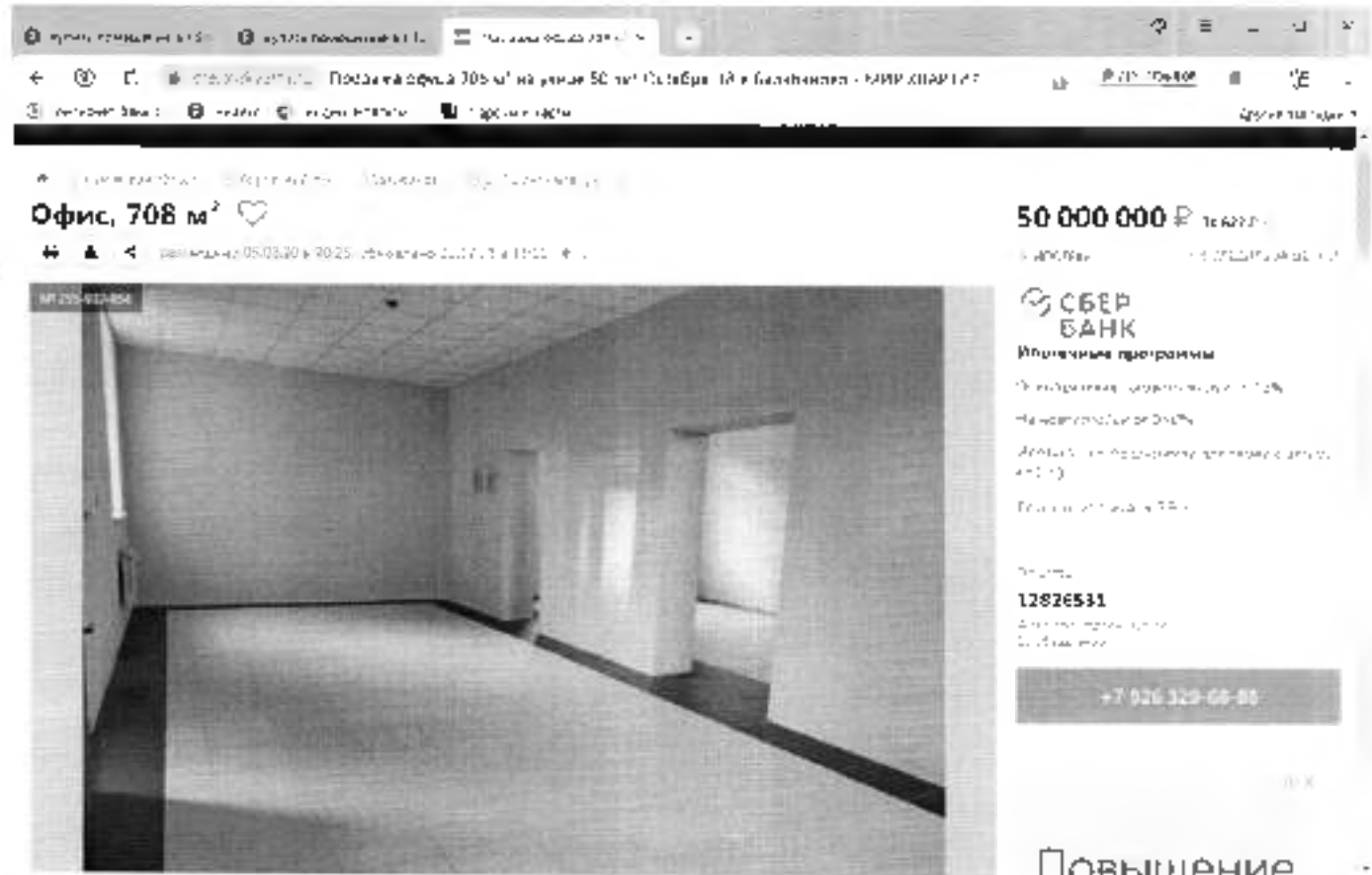
Наши контакты: Боровское, улица 17/17/17/3490

4 фото

Статьи о сайте



### АНАЛОГ № 3



АНАЛИЗ № 3

Продаю помещение свободного назначения в Батебаныкском районе Р.С.С.

Помещение свободного назначения, 1500 м<sup>2</sup> 35 000 000 руб.  
 Копульская область, Губинский район, Батебаныкский район, Батебанык

Артём +7(950)847-05-05



Ситуация обьекта:



Искусственный газон - 2000 м<sup>2</sup>  
11 000 000 руб.

Купите строительную Бытовку. Подарки!

**7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Элементы сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		Г. Батебанык, ул. 1 Мая, д. 5	Г. Батебанык, ул. Гагарина, д. 10	Г. Батебанык, ул. Московская, д. 5	Г. Губинский, Сх. Биревский
Источник информации			Kaluga.siap.ru	Kaluga.siap.ru	Квартал.ru
Компьютерная информация			89533330299	89533353490	7950-8470505
Разрешение на строительство		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена	руб.		4 500 000	2100 000	25 000 000
Площадь	кв.м	186,5	58,6	43,2	1500
Цена за единицу площади	руб. / кв.м		76 792	48 612	23 333
<b>КОРРЕКТИРОВКИ</b>					
Тип			-10,5%	-10,5%	-10,5%
Цена предлагаемой продажи (данные "продажи")	руб.		68728	43507	20883
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Передаваемые права: объекты оценки и объекты аналогов схожи по данному параметру, введение корректировки не требуется</i>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		68728	43507	20883
Дата продажи (предполагается)		Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021

Элементы сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Все аналоги, выставлены на продажу в период с ноября 2021г связи с чем введение корректировки не требуется</i>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		68728	43507	20883
Назначение (категория земель)		ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
<i>Исходный фактически использовался, в аналогии наиболее эффективно использованная объект оценки используется по назначению, в связи с чем введение корректировки не требуется</i>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		68728	43507	20883
Местоположение		В городе	В городе	В городе	В городе
<i>Местоположение: все объекты аналогии расположены в непосредственной близости от объекта оценки, введение корректировки не требуется.</i>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		68728	43507	20883
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь	Кв.м	186,5	58,6	47,2	150,6
<i>Общая площадь: объект оценки и ряд объектов аналогии не обладают по данному параметру, корректировка не требуется</i>					
Корректировка	%		0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена	руб./кв.м		58746	42630	15652
Подвал		нет	нет	нет	нет
<i>Подвал: аналогия: объект оценки и объекты аналогии не отличаются по данному параметру, введение корректировки не требуется.</i>					
Корректировка	%		-0,83	-0,83	-0,83
Скорректированная цена	руб./кв.м		42783	27083	12999
<b>Экономические характеристики</b>					
Транспортная доступность, шоссе		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<i>Транспортная доступность: объект оценки и объекты аналогии не отличаются по данному параметру, введение корректировки не требуется.</i>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		42783	27083	12999
Коммуникации		Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации	Все инженерные коммуникации
<i>Коммуникации: объект оценки и объекты аналогии не отличаются по данному параметру, введение корректировки не требуется.</i>					
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		42783	27083	12999
НДС*		Не входит	0	0	0
Без НДС			42783	27083	12999
Коэффициенты	Руб/кв.м		0,1	0,45	0,45
Рыночная стоимость объекта недвижимости	Рублей	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости составляет: <math>(42783 \cdot 0,1 + 27083 \cdot 0,45 + 12999 \cdot 0,45) = 22314</math> руб./кв.м</b> <b><math>22314 \text{ руб./кв.м} \cdot 186,5 \text{ кв.м} = 4\,161\,561</math> рубль.</b>			

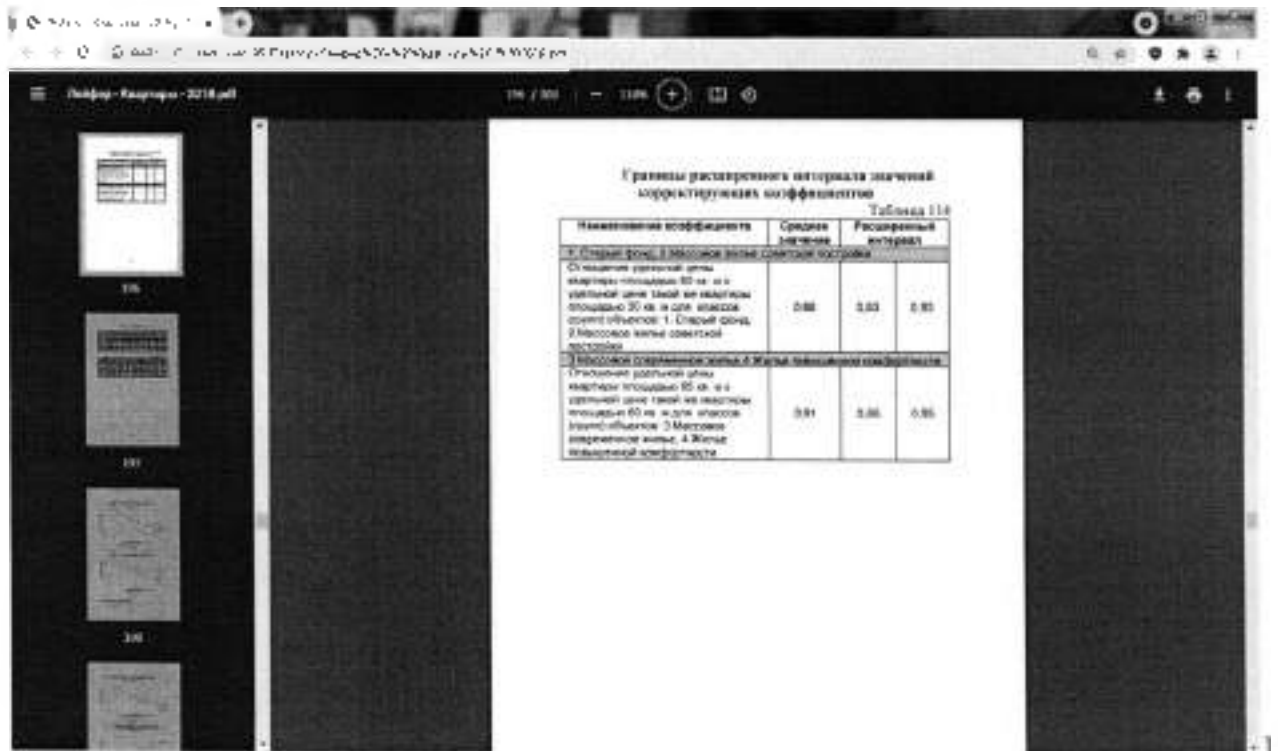
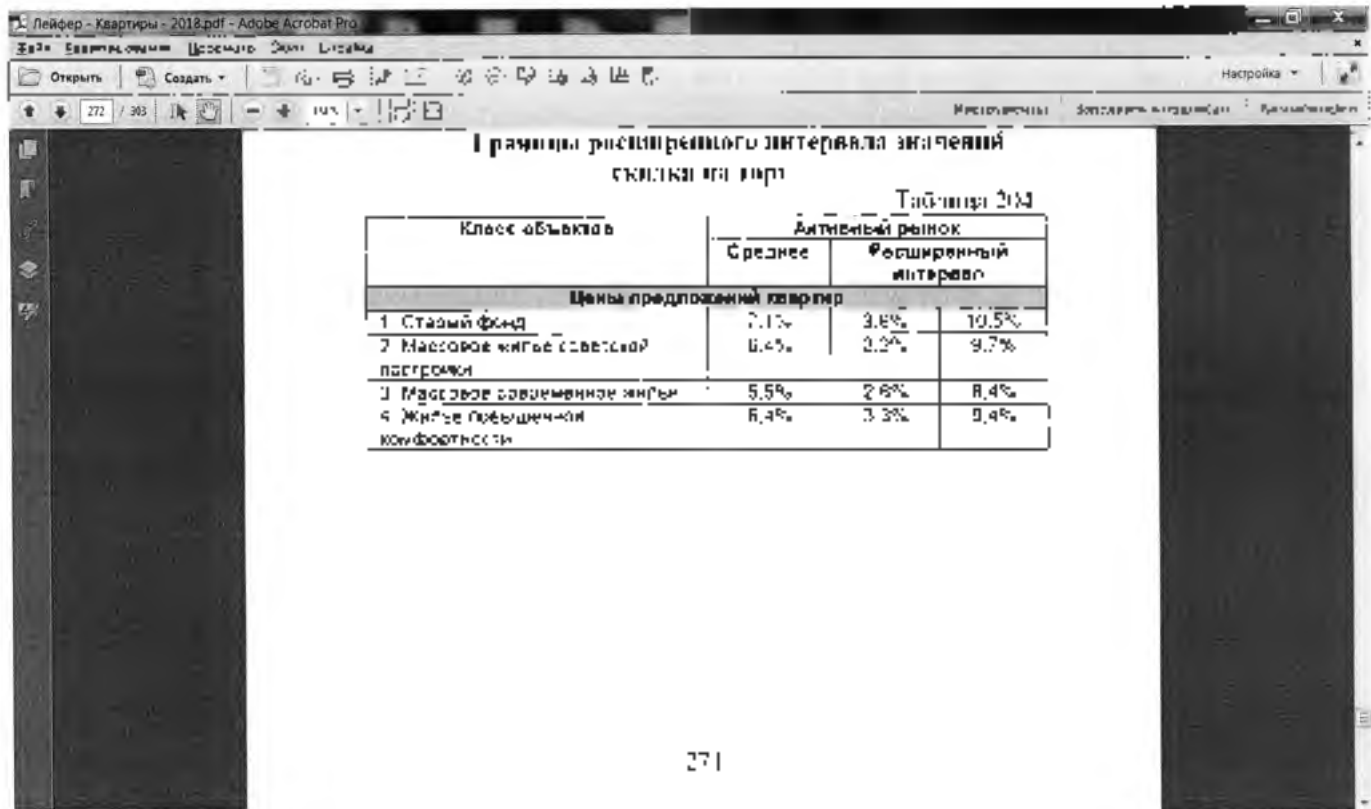
*Источники: собственные расчеты*

**Итоговая величина рыночной стоимости продажи нежилого помещения, назначение: нежилое помещение, площадью 186,5 кв.м в отношении имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново» по адресу: Калужская обл., г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34 составляет на 1 декабря 2021 года : 4 161 561 рубль (Четыре миллиона сто шестьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят один) рубль.**

**Примечания:**

1. Условия финансирования - во всех случаях не указаны. Поправка не определена.
2. Условия продажи - наличие торга, для предложенной по отношению к продажам, принято -10,5%.
3. Справочник недвижимости по редакции А.А. Лейфера г. Н-Новгород 2018года - таб 222
4. Поправка на площадь подвал -0,75 таблица 114 Справочник недвижимости по редакции А.А. Лейфера г. Н-Новгород 2018 года
- 4.3 условия рынка (время продажи) - поправка не причисляется, время совпадает
5. Поправка на позавальные помещения -0,83 таблица 103 Справочник недвижимости по редакции А.А. Лейфера г. Н-Новгород 2018года





Используемая литература



## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.11.2021 № _____			
Кадастровый номер:		40-03-110212-100	
Номер кадастрового квартала:		40-03-110212	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2011	
Дата присвоения кадастрового номера:		Инвентарный номер: 400-11 Кадастровый номер: 40-03-110212-014 Условный номер: 40-03-000000-0000-400-11-003	
Адрес:		Калужская область, р-н Боровский, г. Боровское, ул. 3 Мая, д. 5, пом. 14	
Площадь кв. м:		186 кв. м	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположена помещение:		Этаж/ч. 3. Помещение 2	
Вид жилого помещения:		жилая комната	
Кадастровая стоимость (руб.)		73331044	
Кадастровый номер кадастровых объектов недвижимости в пределах квартала, от которого образована кадастровая стоимость:		40-03-110212-41	
Вид изъятия:		земельный участок	
Сведения об отнесении жилого помещения к объектам жилищной собственности:		земельный участок	
Сведения об отнесении жилого помещения к объектам жилищной собственности:		Сведения об объектах недвижимости имеют статус "актуальные ранее сведения"	
Особые отметки:		Сведения необходимы для выполнения раздела 5 отчета	

Раздел 2

Связки с зарегистрированными правами

Печать			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
02.11.2021 № 02/000/2021/0000000000			
Календарный номер:		40-05-110212-200	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городского поселения "Город Белёвское" Белёвского района Калужской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 40-40-03/037/2011-079 от 30.09.2011
3	Документы-основания:	3.1	Связки не предоставляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на зарегистрировано
5	Связки о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Связки об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

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

## ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

022406920326

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

331

Город

Уфа

Дата выдачи

12.12.2014



Указанием министра образования и науки от

**Ибрагимов Роман Ризатович**

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

принят(а) профессиональную переподготовку в (на)

Государственном бюджетном образовательном учреждении  
высшего профессионального образования «Башкирская  
академия государственной службы и управления  
при Президенте Республики Башкортостан»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Башкирском от

12 12 2014

лицом предоставляется право  
на участие в профессиональной деятельности в сфере  
оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

*А.Е. Митюрёв*  
А.Е. Митюрёв

Удобенитель

*С.Н. Лаврентьев*  
С.Н. Лаврентьев

Секретарь

*Г.М. Варганова*  
Г.М. Варганова

ООО «КОРПОРАТИВНОМ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» «ИНДЕКС-СЕРВИСЪ»





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.

№591

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## ИБРАГИМОВ РОМАН РИНАТОВИЧ

Республика Башкортостан, г. Межгорье

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 «Ever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38



ООО «Абсолют Страхование» (ИНН 77-07-004901)  
 Юридический адрес: 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1  
 Контактный телефон: +7 495 662 28 27  
 E-mail: info@absolut.ru

**ПОЛИС № 015-073-004901/21**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004901/21 от 16.06.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.absolutris.ru/ru/ram/strohuynya-pravila-galru/>

СТРАХОПАТЕЛЬ:	Ибрагимов Роман Ринатович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	453170, Респ. Башкортостан, г. Мажарье, пер. Школьный, д.в. №21
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 000 (Три тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Платежная модель: Страхователем страховой премии (первое или очередное платеж страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указанный в разделе 7 Протокола. В том числе при наступлении Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первом страховом случае (при оплате по факту) в указанные сроки. Страховщик выдает премию, расходуемую настоящим Полисом в одностороннем порядке или оплатить в форме бумажных страховых взносов по заявлению Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 06.07.2021 г. по 05.07.2022г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или постановлением Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, исполнителю договора на проявление оценки, и (или) третьими лицами действиями (бездействиями) оценщика (Страховщиком) и исполнителем нарушитель предельной федеральной стандарта оценки, осуществляющие в рамках оценочной деятельности, установленными законодательством Российской Федерации оценочные функции, оценщик или человек, выполняющий функции оценщика.  Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.  Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»  
 Заместитель директора Филиала в г. Екатеринбург

Шатрова Н.О./  
 (подпись) М.П.  
 Доверенность 1122/19 от 31.12.2019г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022357-1

« 18 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ибрагимову Роману Ринатовичу

для исполнения решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » ноября 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » ноября 20 24 г.



СТРАХОВАТЕЛЬСТВО  
ИДЕО ГАРАНТИЯ

**РЕСО GARANTIA** **РЕСО GARANTIA**

РЕСО ГАРАНТИЯ  
ИДЕО ГАРАНТИЯ

Информация о филиале ООО «ИДЕО ГАРАНТИЯ»:  
ИНДЕКС (ИНН 50/001/0200001000)  
ИНДЕКС (ИНН 50/001/0200001000)  
ИНДЕКС (ИНН 50/001/0200001000)

Информация о филиале ООО «РЕСО ГАРАНТИЯ»:  
РЕСО ГАРАНТИЯ (ИНН 50/001/0200001000)  
РЕСО ГАРАНТИЯ (ИНН 50/001/0200001000)

**ПОЛИС № 92211449655516**

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
такой как полис Договора на Прямые платежи

Настоящий полис выдан в соответствии с фактом заключения с ООО «ИДЕО ГАРАНТИЯ» (ИНН 50/001/0200001000, г. Обнинск, Информационный пр. д. 10, ОГРН 1027700042048, ИНН 7710043520) со Страхователем договора страхования и заключением с «Правилами страхования ответственности организаций», утвержденных Страхователем 14 августа 2011 года в связи по риску – Прямые платежи

Дата оформления полиса: 18 октября 2011. **Валюта страхования:** Российские рубли

<b>1. Страхователь:</b>	г. Обнинск, ООО «ИДЕО ГАРАНТИЯ» (ООО) (Историческая справка, выдана ООО «ИДЕО ГАРАНТИЯ») 8-й километр шоссе, 218007 (наименование), Обнинск, ул. Герасимова, д.7А Факс: _____ Адрес: _____ ИНН: 7710043520 ОГРН: 1027700042048 – сайт <a href="http://www.ideo.ru">www.ideo.ru</a> ИНН: 50/001/0200001000 ОГРН: 1027700042048 – сайт <a href="http://www.ideo.ru">www.ideo.ru</a>
<b>2. Срок действия полиса:</b>	с 00 часов 00 минут 18.10.2011, по 24 часа 00 минут 27.10.2011.
<b>2.1 Объект страхования:</b>	2.1 Не перестраховщик, являющийся Российской Федерацией (далее – Российская Федерация), чья деятельность с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда здоровью третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2 Действие Договора страхования (полиса) распространяется на работы (услуги) оценочного характера, выполняемые Страхователем и/или другими лицами, признанными Страхователем в порядке, установленном с 18.10.2011 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный в установленном и/или иным способом арбитражным судом или арбитражным Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предыдущие, текущие претензии (иски), явившиеся следствием одного обязательства, спорные рассматриваются в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	5 000 000 (Пять миллионов рублей)
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6.4 Страховая премия:</b>	6,000 (Шесть тысяч) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прикладываемые документы:</b>	- Приложение 1 – Заявление на страховые выплаты - Договор страхования гражданской ответственности № 02/1449655516 от 23.10.2011 г. - Правила страхования
<b>Представитель страховщика:</b> Окунина Е.А.	Код 46731

Заставил Правил страхования полиса. С указанием  
Правил страхования ответственности

Страхователь

М.П.

