



Общество с ограниченной ответственностью
Бюро независимой оценки и экспертизы «Индекс-Обнинск»
основано 24 января 1996 года

ОТЧЕТ № 051 от 01.12.2021г

Об определении рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 259,6 кв. м., инв. № 532, находящаяся на земельном участке площадью 3702 кв.м, расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а.
Кадастровый номер: 40:03:110613:49 и 40:03:110613:45.

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 4025344268 КПП 402501001
Адрес: Калужская обл. г. Обнинск ул. Горького 7А
Тел. (48434) 9-76-39

Галкину С.П.

Информационное письмо

В соответствии с Муниципальным контрактом №100 от 19.01.2021г. направляем Вам отчет по оценке рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 259,6 кв. м., инв. №532, находящаяся на земельном участке площадью 3702 кв. м, расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а, кадастровый номер земельного участка 40:03:110613:45; 40:03:110613:49.

Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, 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 259,6 кв. м., находящегося на земельном участке площадью 3702 кв. м, расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5а составляет (01 декабря 2021г: 3 719 294 рубля.
(три миллиона семьсот девятнадцать тысяч двести девяносто 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. Звание 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 |
| 3.1. Краткий анализ социально-экономического положения России | 12 |
| 3.2. Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения | 18 |
| 4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 18 |
| 5. Определение рыночной стоимости | 18 |
| 5.1. Затратный подход | 19 |
| 5.2. Доходный подход | 19 |
| 5.3. Сравнительный подход | 19 |
| 6. Объекты аналогии для расчетов | 20 |
| 7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ | 22 |
| 8. Приложение | 25 |



1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

| | |
|---|---|
| Объект оценки, характеристики объекта оценки и его оценочных частей | Нежилое здание, общей площадью 259,6 кв. м., инв. № 532, находящаяся на земельном участке площадью 3702 кв.м. расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а. |
| Кадастровый номер | 40:03:1106136:49 и 40:03:110613:45 |
| Доступные для оценщика документы, содержащие данные характеристики | Выписка из ЕГРН от 02.11.2021 года. |
| Права на объекты оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. | Собственность. Ограничений нет. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 259,6 кв. м., инв. № 532, находящаяся на земельном участке площадью 3702 кв.м, расположенном на землях населенных пунктов по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Коммунальная, д. 5 а. |
| Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки) | Определение рыночной стоимости для продажи. |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 01.12.2021 г. |
| Допущения, 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 обстоятельства, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое сопоставление 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 правустанавливающих 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 (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 обследовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, группов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Отчет об |



ООО БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ «ИНДЕКС-ОБНИНСК»

| | |
|--|---|
| | 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 границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость | 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><u>Полное наименование:</u> Администрация МО городского поселения «город Балабаново» ИНН 4003005597 КПП 400301001 р/с 40204810200000000302 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области г. Калуга БИК 042908001 <u>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения:</u> 1024000535998 <u>Место нахождения:</u> Калужская обл., Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 9</p> |
| Сведения об Оценщике (оценщиках), подписавшем отчет: | <p><u>Ибрагимов Роман Ринатович</u> Член Ассоциации СРОО «Свободный оценочный департамент (СВОД)» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13) рег. номер от 21.01.2015 №591 Диплом о профессиональной переподготовке №022400920726 от 12.12.2014 г. Выдан ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан» Место нахождения оценщика: 423838, Россия, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Вторая Береговая и 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 СЦАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 5 000 000 (пять миллионов рублей) с 18.10.2021г по 17.10.2022года</p> |
| Сведения о независимости юридической 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 СЦАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 5 000 000 (пять миллионов рублей) с 18.10.2021г по 17.10.2022года Требования выполнены</p> |



| | |
|---|---------------------------------------|
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: | Другие лица к оценке не привлекались. |
|---|---------------------------------------|

1.3 Основные факты и выводы

| | | | |
|--|---|--|----------------------|
| Основание для проведения оценки: | Муниципальный контракт № 100 от 24.09.2021г. | | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | Нежилого здания, общей площадью 259,6 кв. м., инв. № 532, находящаяся на земельном участке площадью 3702 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. | |
| | Нежилого здания, общей площадью 259,6 кв. м., на земельном участке площадью 3702 кв.м | Затратный подход | Сравнительный подход |
| Не используется. | | 3 719 294 | Не используется |
| Итоговая величина стоимости объектов оценки | Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 259,6 кв. м., инв. № 532, находящаяся на земельном участке площадью 3702 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: 3 719 294 (три миллиона семьсот девятнадцать тысяч двести девяносто четыре) рубля. | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Ограничений нет. | | |

Оценщик

Директор



Ибрагимов Р.Р./

/Баткова Л.В./

1.3. 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)

Используется, 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, 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».

1.4. 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 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 дат совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошлю не более 6 месяцев. Сравнения по диапазонам стоимости не проводилось.

1.4. 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. 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 прошел 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;

1.5. 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 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 Оценщика 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 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 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 влиять 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 №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.

Расчёт стоимости объекта оценки произведён 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 аналитичной 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, размещённая 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 40-03-110613-49г на земельный участок 40-03-110601-144

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

2.2.

Используемые термины и определения

| | |
|-----------------------|--|
| Аналог объекта оценки | сходный по ценным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях |
| Арендная плата | периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) 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 приобретение оценки одного или нескольких объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям. |
| 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 о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. |
| Земли поселений - населенных пунктов | земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций |
| Черта поселений | линия 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 землю, права землеустройства, землепользования и аренды на эти участки. |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | величина 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, ожидаемых 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 в отношении 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 вещным 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 ликвидной 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 величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные |

| | |
|--|---|
| | <p>обстоятельства, то есть «калия»</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было. <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>Кадастровая стоимость объекта оценки</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>Восстановительная стоимость</p> | <p>стоимость нового, не бывшего в 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> |

2.3.

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, 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 предлагаемых 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 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. 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 1140,9 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: Духовинский 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 Малыйский 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 двадчатку 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 бурным углем, фосфоритами, пригодными для производства минеральных удобрений, месторождениями нерудных строительных материалов. Гидроресурсами область не располагает, производство электроэнергии на предприятиях области не превышает 5% потребности. Продукция тяжелой промышленности (топливной, 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, пищевая промышленность, лесопромышленный комплекс, электроэнергетика и полиметаллургия, строительные материалы. 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



Балаба́ново — город (с 1972 — Подчиненное 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 108. Сёймас 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), Иствы (приток Нары) и Стрелцовки, 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 108, Московское Большое Кольцо (вторая бетонка) 108, 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*, фабрика оконных рам (ООО «ФораГазпром»), завод «Венталл», входящий в состав финского концерна Ruukki. 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 иных изделий из древесины. «Венталл» известен своим производством лёгких металлоконструкций промышленных и бытовых зданий, металлоконструкций мостов, эстакад и перекрытий. Предприятие «Пакэнс» было построено в 1998 году на базе иглового производства, занимается производством гофрокартона и картона, успешный иностранный инвестиционный проект. По данным на 1999 год в городе имелось 25 различных общественных организаций, среди которых наиболее крупными являются МК-24, ОАО «Спецстройстрой», ООО «Спецуправление», УНР-620 и ЛМК-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

компаний «Максител», «Техником» и «Электрон». В городе располагаются 62 торговые точки, из которых 47 принадлежат частным предпринимателям. 2 рынки (один из них муниципальный) ^[1] Кроме того в городе имеются 17 точек общественного питания, в том числе 3 закусочных, 4 кафе, ресторан ^[2] Множество бытовых услуг предоставляет «Дом быта». В городе располагается одна больница на 110 койки-мест, поликлиника на 600 человек, детские и стоматологическое отделения, а также сеть частных аптек. Медицинский персонал составляет 41 врач и 85 медицинских работников ^[3] В ЗАО «Плитспичпром» имеется собственная медико-санитарная часть. Также ежегодно на базе детского отделения больницы в летнее время работает оздоровительный лагерь для детей их многодетных, малообеспеченных и неблагополучных семей. В городе функционируют четыре общеобразовательных школы, семь детских садов, школа искусства, филиал Центра социальной педагогики, две библиотеки (городская и детская), филиал МГПУ 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 Балабанове на базе военной части 42137 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 январем-сентябрем 2020 г. - на 8. 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.

Ключевые показатели, характеризующие уровень жизни населения

Таблица 1.1

| | III квартал 2021 г. | II кв.к. | | Январь- сентябрь 2021 г. в % к январь- сентябрю 2020 г. | Среднего по России в % к | | численность населения в % к январю- сентябрю 2020 г. |
|--|------------------------|-----------------------------|----------------------------|---|--------------------------------|----------------------------|---|
| | | III квар- тал 2020 г. | II квар- тал 2021 г. | | III квар- тал 2020 г. | II квар- тал 2020 г. | |
| | | | | | | | |
| Денежные доходы населения ¹ | | | | | | | |
| денежные доходы на одного человека в месяц | 10402 | 113,5 | 105,9 | 111,2 | 99,7 | 105,7 | 97,7 |
| реальные денежные доходы | | 107,6 | 104,5 | 104,4 | 96,3 | 105,3 | 97,7 |
| реальные располагаемые денежные доходы | | 105,3 | 104,6 | 104,1 | 95,3 | 103,8 | 96,3 |

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

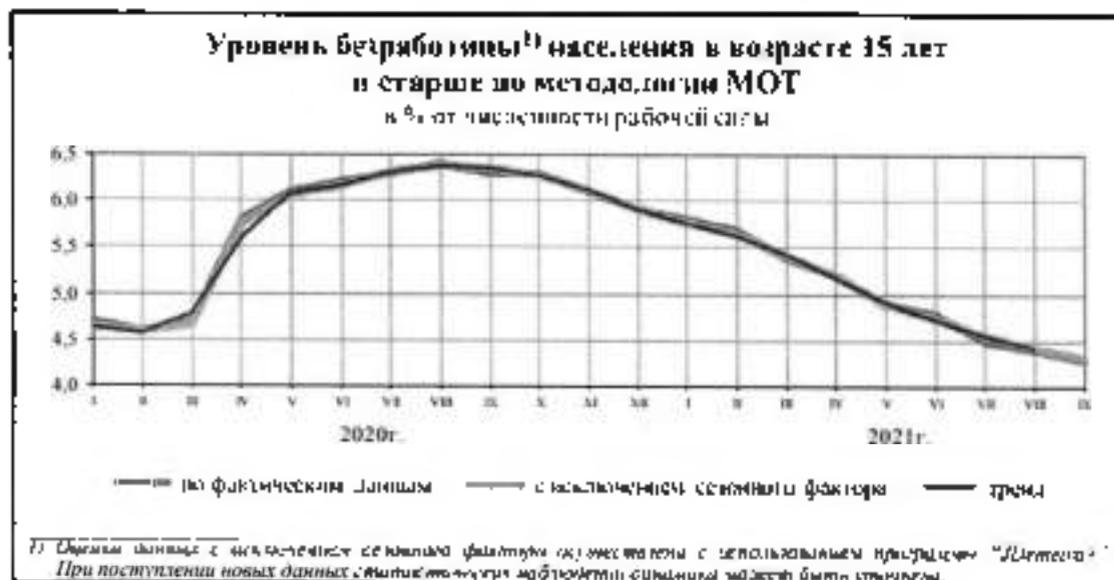
ДИНАМИКА ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ¹⁾

| | Результат денежного дохода в % к | | Результат реинфляционной денежного дохода в % к | |
|-----------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | состоянию на соответствующий период предыдущего года | среднему за этот период | состоянию на соответствующий период предыдущего года | среднему за этот период |
| 2020 г. | | | | |
| 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 | 96,5 | 105,3 | 95,3 | 107,8 |
| Январь-сентябрь | 97,0 | | 96,5 | |
| IV квартал | 99,0 | 121,1 | 98,8 | 121,4 |
| Год | 97,6 | | 97,2 | |
| 2021 г. | | | | |
| 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 | 111,5 | 108,3 | 114,6 |
| Январь-сентябрь | 111,4 | | 111,1 | |

1) Данные за 2021 г. - данные за 2020 г. - предыдущий период, данные

Беспрецедентный 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 доходного уровня





Индекс пр-ва. 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://zakonnyemir.ru/analytics/8-4-151322-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-za-yanvar-sentyabr-2021-goda.html>

3.2.

Краткий обзор рынка недвижимости

Производственно-складские площади

На рынке производственной 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 "Малиновки", "Терепец", "Азарово", "Турышино" и др.

В настоящий момент группой компаний «Остро» 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 «Грабцево», 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 Automobilechnik* (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 Fautecia 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 наибольшей 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.

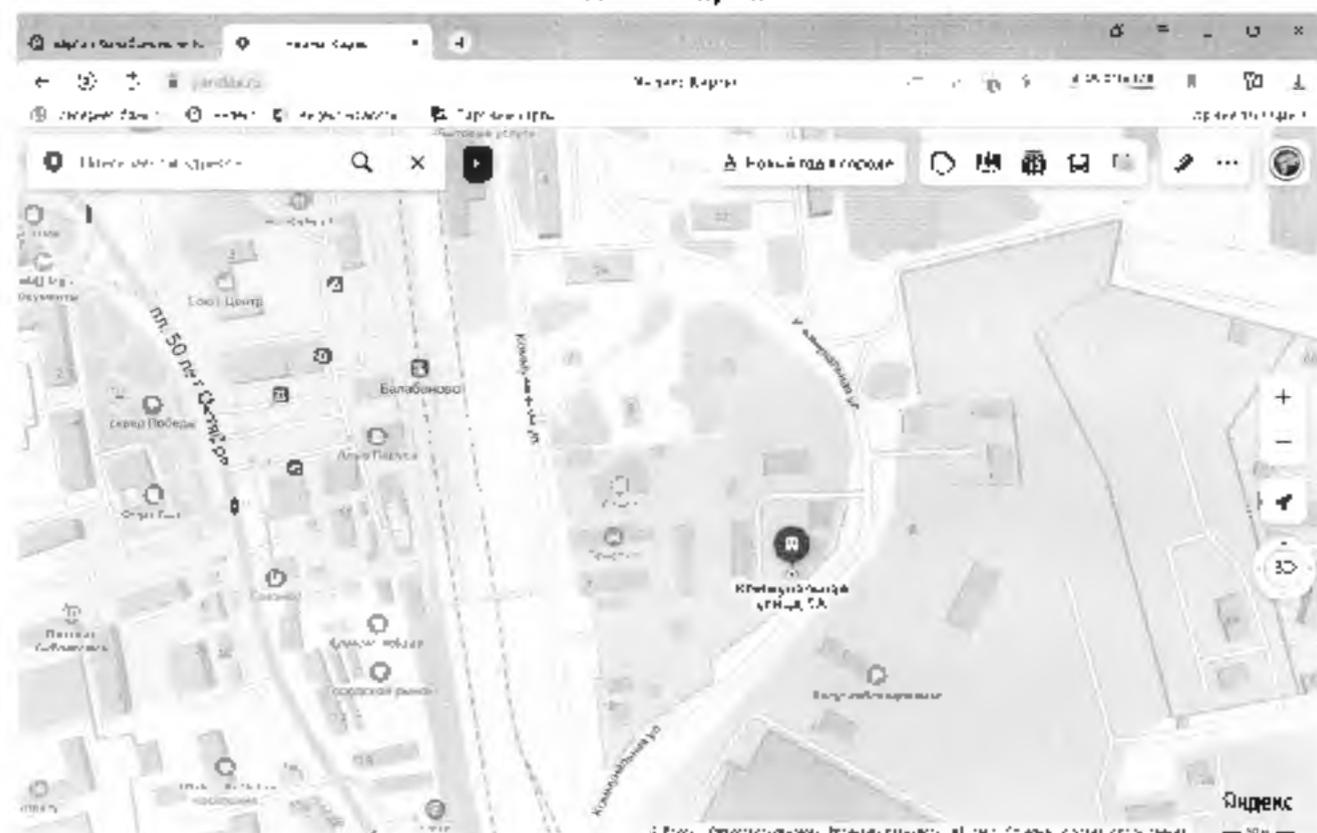
Максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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 259,6 кв.м. Объект находится на земельном участке общей площадью 3702 кв.м. Адрес объекта: Калужская область, Боронский район, г. Бшабаны, ул. Коммунальная, д. 5а. Проходит 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.

6. Карта



6.1.

Определение сегмента рынка

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке Подмоскovie можно выделить

следующие сегменты в зависимости от:

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.

3. Вид права пользования земельным участком:

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

4. Престижности направления:

Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорязское, Сколковское:

- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рязанское, Рузское и пр.

Расстояния от МКАД: До 10 км; 10-20 км; 20-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

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

7. Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0,5 га;
- Средние участки 0,5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 30 га.

8. Наличие 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 в

контексте и 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, полученных 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 типичный покупатель 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 новизны 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 устранимого физического износа.

На практике элементы сооружения, имеющие неисправимый 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.

7.1 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.

7.2 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.

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 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.

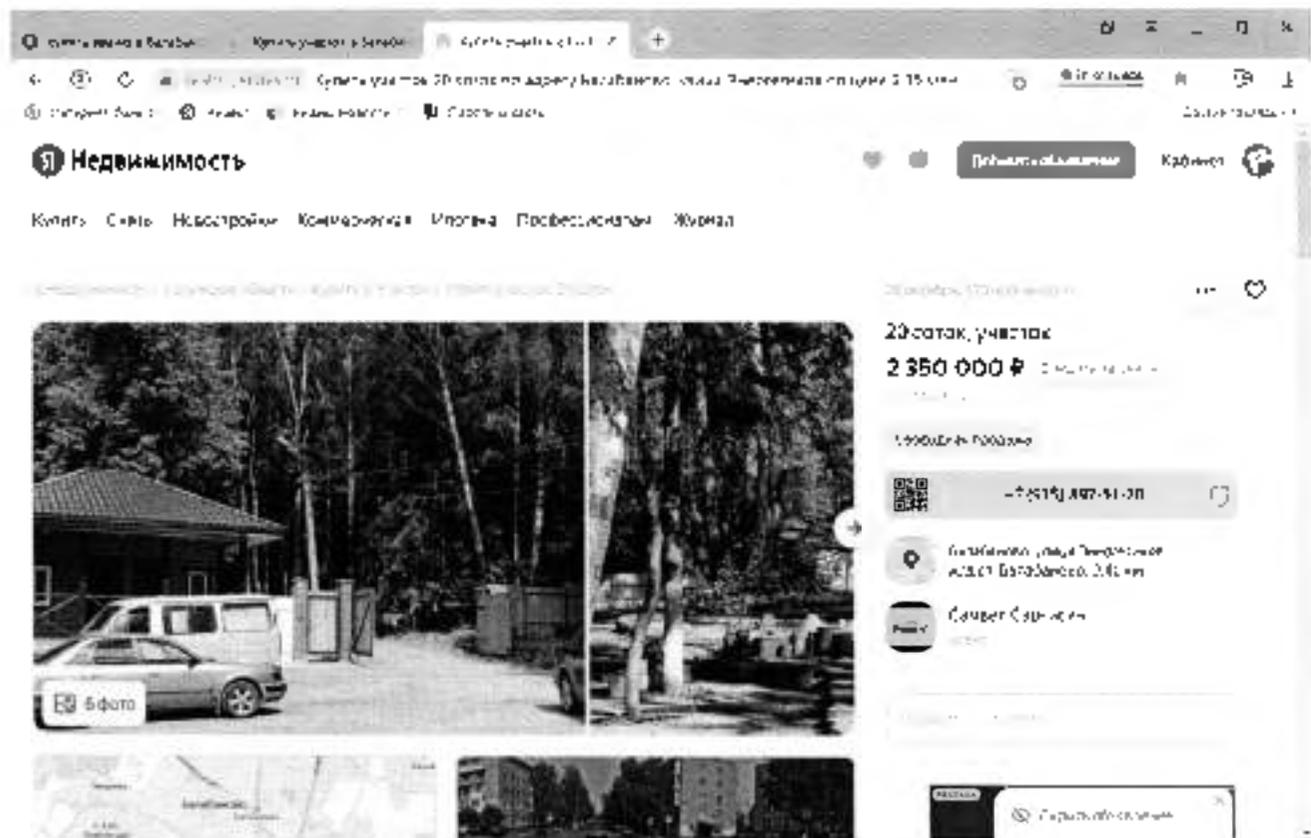
В связи с тем, что Оценщик не располагает данными о земельном участке, рыночная стоимость земельного участка в данном отчете не определялась.

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, 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 №1



20 соток, участок
2 350 000 Р

11 750 Р за сот.

Описание

Кредитом предлагается участок 20 соток в поселке «Восточный Пок» - Каменский обл. г. Балабаново. Сам участок «Балабаново» ул. Андрей Первозванный. Чисел соток 20 (двадцать) кв. м. Участок МКО и не имеет соседей. П. Балабаново. Ровный участок правильной прямоугольной формы. Круглогодичная гарантия работ. Г. улица благоустроена, тротуар, асфальтовый покрытие, центральная газ., центральная водоснабжение, канализация и интернет. В собственности участка включены прилегающие территории, включающие в себя: участок под застройку. Г. улица благоустроена, асфальт, газ, центральная водоснабжение, канализация и интернет. В собственности участка включены прилегающие территории, включающие в себя: участок под застройку. Г. улица благоустроена, асфальт, газ, центральная водоснабжение, канализация и интернет.

Прямой выезд на трассу Москва-Владимир (там) Автомобильно 40 минут до Москвы, 10 минут до ж/д ст. Каменск на Московском направлении, МЖД на машине.

Электрический ток, водоснабжение, газ, канализация, центральная водоснабжение (включены в стоимость).

Полностью готовый к строительству участок площадью 20 соток. Земельный участок, категория «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения». Категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения». Категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».

Кадастровый номер: 50:08:110504:02

Назначение: для размещения объектов складского назначения. Категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».

Аналит №2

1 000 000 Р

Земля поселков, 12 соток

Связаться с владельцем

Земля поселков, 12 соток

Предлагается земельный участок площадью 12 соток в поселке «Восточный Пок» - Каменский обл. г. Балабаново. Сам участок «Балабаново» ул. Андрей Первозванный. Чисел соток 12 (двенадцать) кв. м. Участок МКО и не имеет соседей. П. Балабаново. Ровный участок правильной прямоугольной формы. Круглогодичная гарантия работ. Г. улица благоустроена, тротуар, асфальтовый покрытие, центральная газ., центральная водоснабжение, канализация и интернет. В собственности участка включены прилегающие территории, включающие в себя: участок под застройку. Г. улица благоустроена, асфальт, газ, центральная водоснабжение, канализация и интернет.

Прямой выезд на трассу Москва-Владимир (там) Автомобильно 40 минут до Москвы, 10 минут до ж/д ст. Каменск на Московском направлении, МЖД на машине.

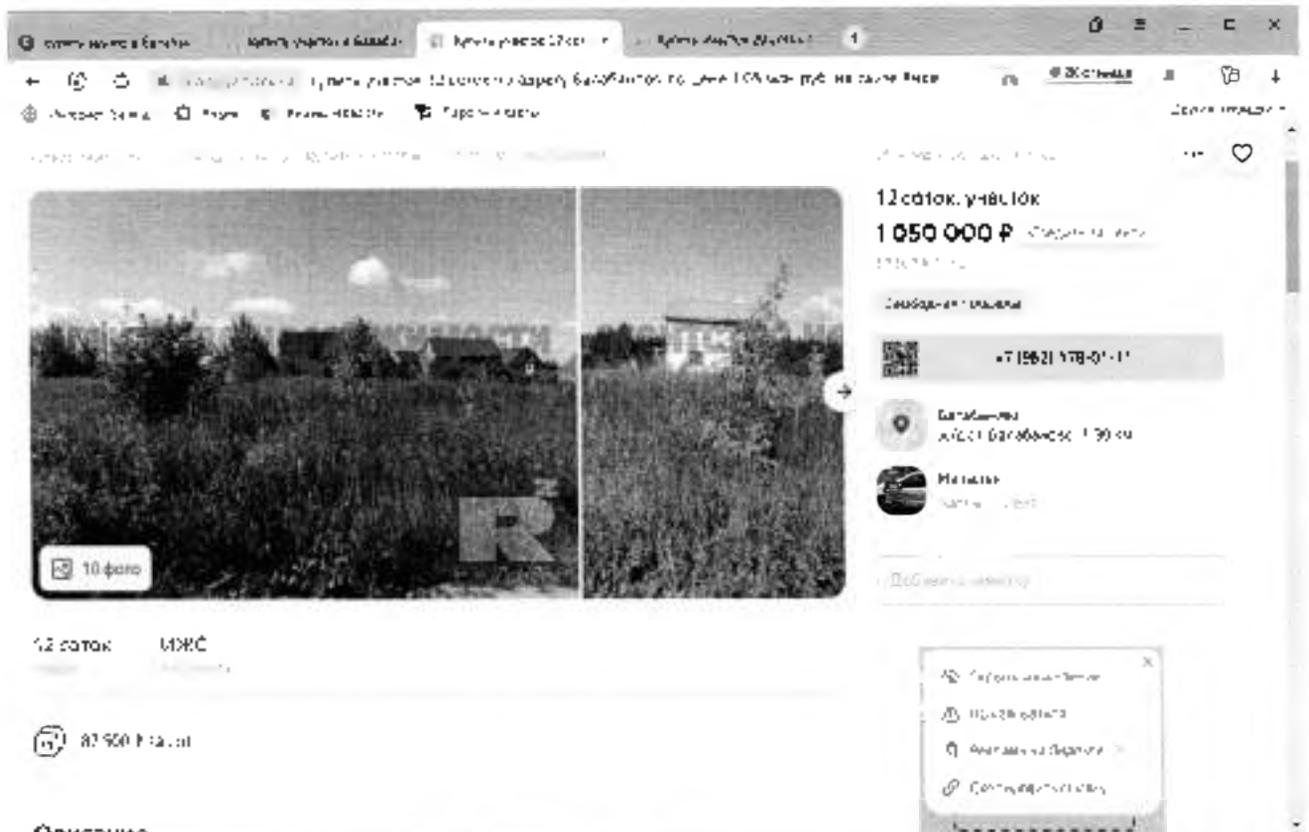
Электрический ток, водоснабжение, газ, канализация, центральная водоснабжение (включены в стоимость).

Полностью готовый к строительству участок площадью 12 соток. Земельный участок, категория «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения». Категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».

Кадастровый номер: 50:08:110504:02

Назначение: для размещения объектов складского назначения. Категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения».

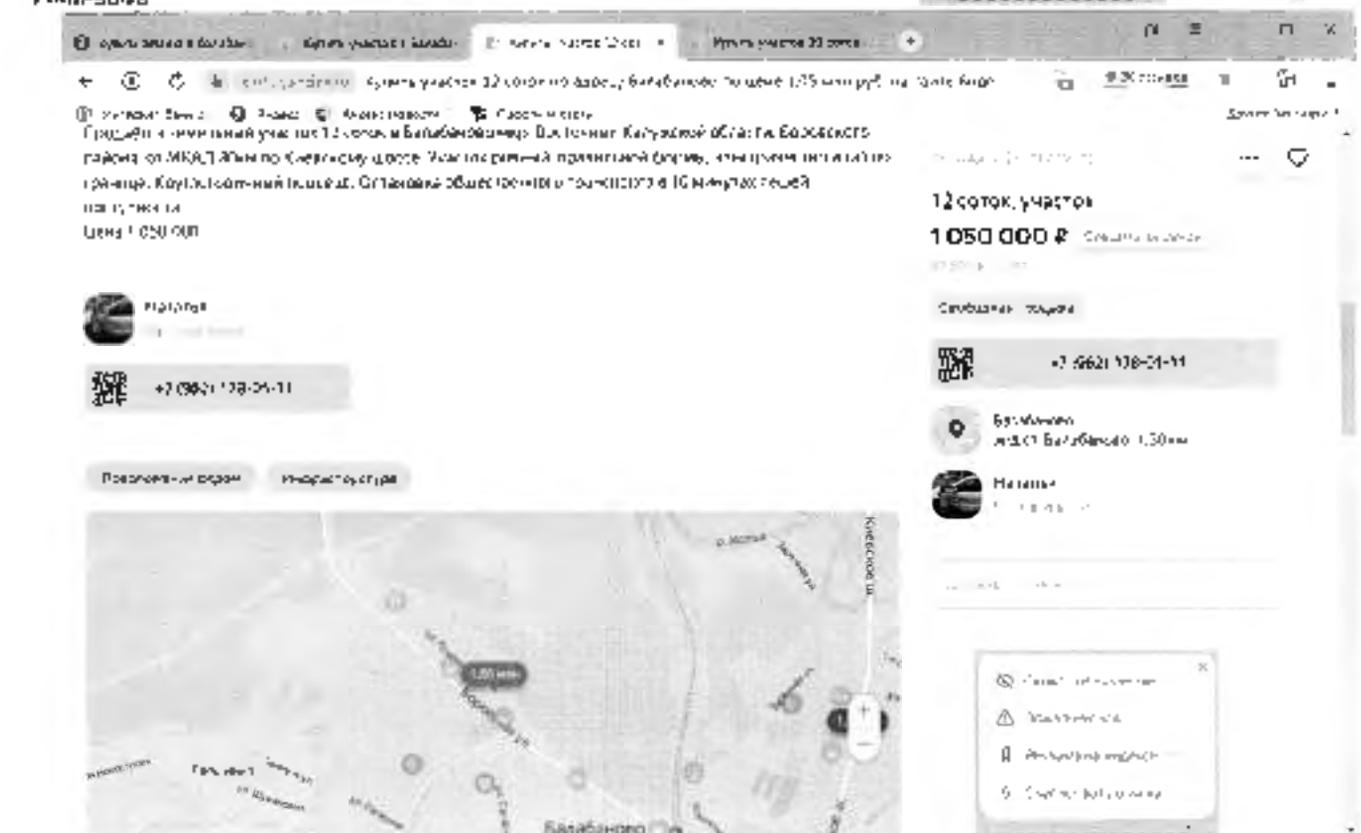
Аналог №3



12 соток УИЭС

87 900 руб./кв.м

Описание



Продается земельный участок 12 соток в Балабановомер. Включен в кадастровый кадастр Московской области, Балабановского района от МКАД. Земля по соседству с дорогой. Угловое земельное прилегающей формы, четкие границы и забор. Коэффициент полезности. От станции Балабаново в 10 минутах ходьбы

Цена 1 050 000 руб.



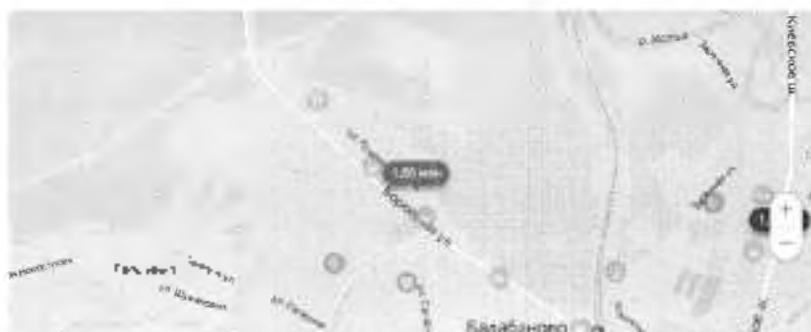
Ирина



+7 (902) 178-01-11

Посмотреть фото

Интерактивная карта



9. 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 |



| Элементы сравнения | Единица измерения | Объекты сравнения | | | |
|---|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Аналог 1 | | Аналог 2 | |
| Адрес | | г. Балабаново Ул. Коммунальная | г. Балабаново | г. Балабаново Мкр Восточный | г. Балабаново Мкр Восточный |
| Источник информации | | | Realty yandex.ru | Datofond.ru | Datofond.ru |
| Краткая информация | | | 79158973120 | 89584175619 | 7962170111 |
| Разрешение на строительство | | Для размещения складских объектов | Для строительства | Для строительства | Для строительства |
| Цена | руб. | | 2 350 000 | 1 000 000 | 1 050 000 |
| Площадь | кв. м | | 2090 | 1200 | 1210 |
| Цена за единицу площади | руб. / кв. м | | 1125 | 833 | 875 |
| КОРРЕКТИРОВКИ | | | | | |
| Уров. | | | -9,2% | -9,2% | -9,2% |
| Цена предполагаемой продажи (цены "продажи") | руб. | | 1067 | 756 | 795 |
| Периодические привил. | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| <i>Периодические привил. объекты оценки и объекты аналогов схожи по данному параметру, введение корректировки не требуется.</i> | | | | | |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1067 | 756 | 795 |
| Дата продажи (предложения) | | Декабрь 2021 | Декабрь 2021 | Декабрь 2021 | Декабрь 2021 |
| <i>Все аналоги, выставлены на продажу в период с ноября по январь 2021 г. с тем, с чем введение корректировки не требуется.</i> | | | | | |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1067 | 756 | 795 |
| Назначение (категория земель) | | ЗНП | ЗНП | ЗНП | ЗНП |
| <i>Источники фактического использования, в анализе наиболее эффективного использования объектов оценки используется по назначению, в связи с чем введение корректировки не требуется.</i> | | | | | |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1067 | 756 | 795 |
| Местонахождение | | Э городе | Ц городе | В городе | В городе |
| <i>Местонахождение для объектов аналогов расположено в непосредственной близости от объекта оценки, введение корректировки не требуется.</i> | | | | | |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1067 | 756 | 795 |
| Площадь | кв. м | | | | |
| <i>Объект оценки и объекты аналогов не отличаются по данному параметру, корректировка не требуется.</i> | | | | | |
| Корректировка | % | | -0,97 | -0,97 | -0,97 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1035 | 733 | 772 |
| Инженерные сети | | Есть | Есть | Нет | Нет |
| <i>На объекте есть свет газ.</i> | | | | | |
| Корректировка | % | | 0 | -0,06 | -0,06 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1035 | 690 | 742 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Транспортная доступность, трасса | | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| <i>Транспортная доступность объект оценки и объекты аналогов не отличаются по данному параметру, введение корректировки не требуется.</i> | | | | | |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1035 | 690 | 742 |
| Коммунальные | | Все инженерные коммуникации | Все инженерные коммуникации | Все инженерные коммуникации | Все инженерные коммуникации |
| <i>Коммунальные объекты оценки и объекты аналогов не отличаются по данному параметру, введение корректировки не требуется.</i> | | | | | |
| Корректировка | руб. / кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. / кв. м | | 1035 | 690 | 742 |



| Элементы сравнения | Единица измер. | | Объекты сравнения | | |
|--|----------------|--|-------------------|-----------|-----------|
| | | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| НДС | | Не входит | Не входит | Не входит | Не входит |
| Без НДС | Руб./кв.м | | 1035 | 690 | 742 |
| Коэффициенты | | | 0,8 | 0,1 | 0,1 |
| Рыночная стоимость объекта недвижимости | Рублей | Рыночная стоимость объекта недвижимости составляет: $(1035 \cdot 0,8 + 690 \cdot 0,1 + 742 \cdot 0,1) = 971$ руб./кв.м | | | |

Источник: собственные расчеты

Рыночная стоимость объекта недвижимости – земельного участка площадью 3702 кв.м составляет: $3702 \cdot 971 = 3\,594\,642$ рубля

нежилое здание 259,3 кв.м по адресу: г Балабаново, ул. Коммунальная, л. 5а, остаточная стоимость по паспорту 2 493 032,26; год строительства 1955; износ принимаем 95 %, он составляет: $2493032 \cdot 0,05 = 124\,652$ рублей.

ИТОГО рыночная стоимость объекта недвижимости земельного участка 3702 кв.м и здания 259,3 кв.м составляет:

3 594 642 + 124 652 = 3 719 294 (три миллиона семьсот девятнадцать тысяч двести девяносто четыре) рубля.

10 Примечания:

1. Условия финансирования - во всех случаях не указаны. Поправка не определена.
2. Условия продажи - величина корректировки была принята согласно таблицы 77 Справочника о ценниках недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2016. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание четвертое. Том 3 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 279) и составила 9,2% в сторону удешевления.
3. Поправка на площадь - 0,9% таблица 114 Справочник недвижимости по регионам А.А. Лейфера г.Н.Новгород 2016 год
4. Условия рынка (время продажи) - поправка не применяется, время составляет.

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

Корректировка на категорию земель равна нулю, так как категории земель оцениваемого земельного участка соответствуют категории земель объектов-аналогов-ЗНП

Корректировка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близостью к основным потребителям. Объекты оценки и объекты-аналоги находятся на сопоставимом удалении от МКАД

Корректировка не вводится

Корректировка на наличие свободного доступа к участку - Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие условия доступа. Корректировка равна нулю

Корректировка на коммуникации. Поправка на наличие коммуникации учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п. расположенные на участке. Наличие коммуникаций: электрическое 1,05; газоснабжение 1,05; водоснабжение, канализация 1,04
Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1», г. Н.Новгород, 2020 г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», г. Н.Новгород, 2020 г. 12 Данные коэффициенты не являются necessarily приведенными для приведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной.



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 членов

№591
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»

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачий, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-58



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

Настоящий диплом свидетельствует о том, что:

Ибрагимов Роман Рихатович

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

прошел(а) профессиональную подготовку по (на):

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

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

12.12.2014

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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622400720826

Документ с квалификацией

Регистрационный номер

331

Город

Уфа

Дата выдачи

12.12.2014



Председатель комиссии

[Signature]

А.Е. Митурев

Руководитель

[Signature]

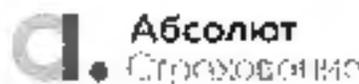
С.Н. Лаврентьев

Секретарь

[Signature]

Г.М. Варганова

ООО БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ «ИНДЕКС-ОБННСК»



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»

43173 «Абсолют Страхование»

ул. Школьный, д. 8

453570, г. Обнинск

41-00-516-70-00

88002000000000000000

www.absolet.ru

ИНН 4317033000

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 18.06.2021г. (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 Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolet.ru/identifikatsionnyyegranitsy-pravil-i-tarifov/>.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Ибрагимов Роман Ринатович |
| адрес регистрации: | 453570, Респ. Башкортостан, г. Межгорье, пер. Школьный, д. 8, кв. 25 |
| общая страховая сумма: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| лимит возмещения на один страховой случай: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| страховая премия: | 3 000 (Три тысячи) рублей |
| порядок уплаты страховой премии: | Последствие уплаты. Страхователем страховой премии (перевод или итередино платежа фискальной премией) в установленный настоящим Полисом срок, указанный в разделе 7 Правил страхования. В том числе при получении Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или переводе страховой премии (при оплате в рассрочку) в указанный срок. Страхователь вправе расторгнуть настоящий Полис в добровольном порядке или оплатить в плате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку. |
| срок действия договора (срок страхования): | с 06.07.2021 г по 05.07.2022г. |
| страховой случай: | Страховым случаем является установленный наступившим в заявленном порядке обвинением арбитражного суда или признанием Страхователем факта причинения ущерба заказчику, которому по договору не произведено оценки и (или) платили лицам заказчика (безответственному оценщику (Страхователю) в результате нарушения требований федерального законодательства, законодательства и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе признанием ущерба. 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



Щагров Н.О./

(подпись)

М.П.

Достоверность 11.22.19 от 21.12.2019г

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 Рилатовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

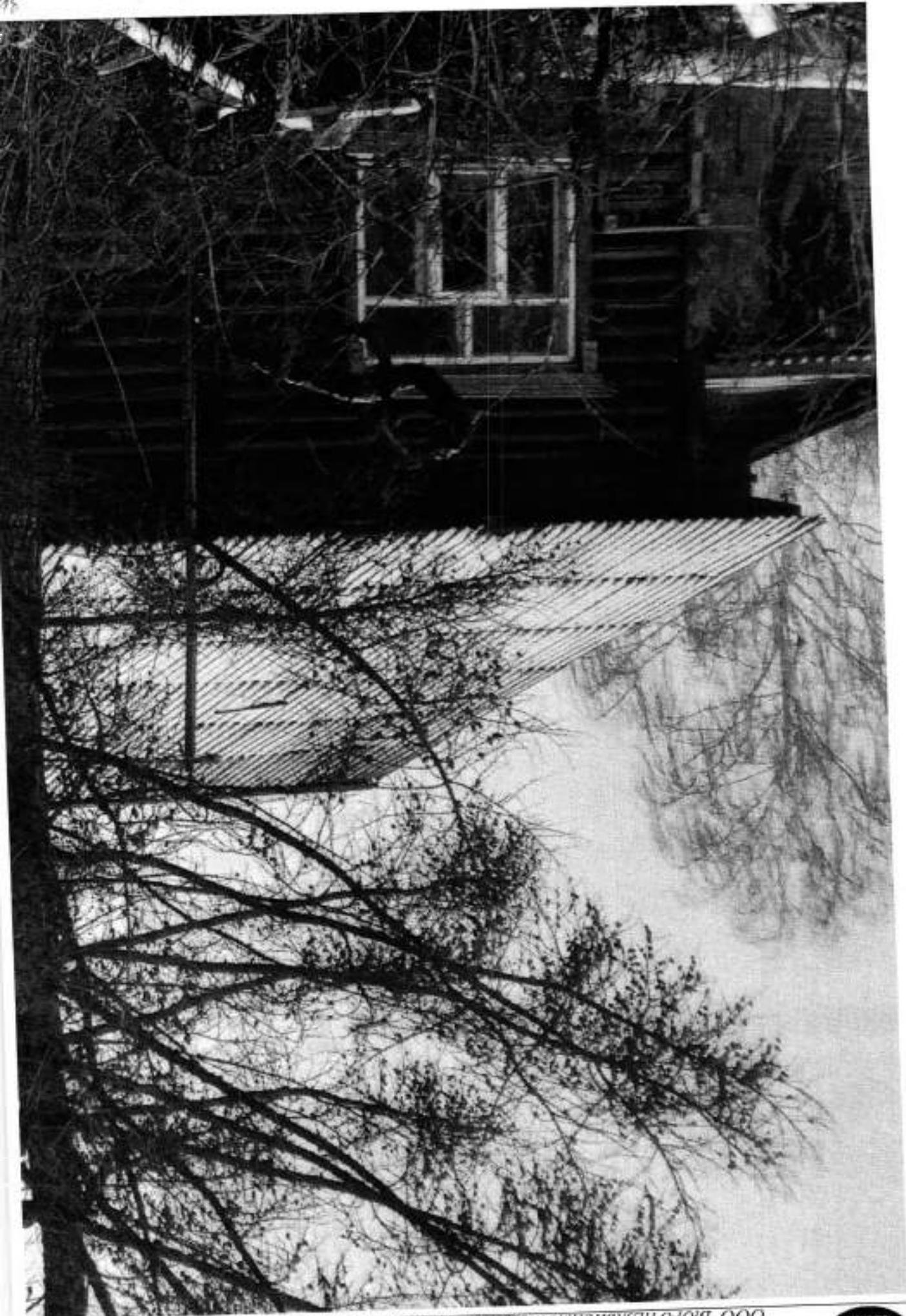
Директор  А.С. Бункин

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНДЕКС-ОБНИНСК»







ООО Бюро Независимой Оценки и Экспертизы «Интекс-Обнинск»



| | | | | |
|--------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Лист № | Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 02.11.2021 № | | | | |
| Кadaстровый номер: | | 40:03:110613:09 | | |

| | |
|--|---|
| 1. Правообладатель (прилиблидатель): | 1.1. Муниципальное образование городского поселения "Город Блалабаково" Коровского района Калужской области |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 2.1. Собственность. № 40:03:110613:09-40:003/2017-1 от 12.07.2017 |
| 3. Документы-основания. | 3.1. сведения не представляются |
| 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 третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

