

ОТЧЕТ № 383-23

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:

ПОМЕЩЕНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЭТАЖ №1, ПОДВАЛ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 186,5 кв.м., МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС):РФ, КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, БОРОВСКИЙ РАЙОН, ГОРОД БАЛАБАНОВО, УЛИЦА 1 МАЯ, ДОМ 5, ПОМЕЩЕНИЕ №34. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 40:03:110212:200.

по состоянию на 21 ноября 2023 года

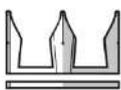
Заказчик:

Администрация (исполнительно - распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
249000, Калужская область, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д.9а

Исполнитель:

ООО «Первый Центр Судебных Экспертиз»
РФ, Тульская область, г. Тула, ул. Кирова, 135/1, 320

Тула, 2023



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Первый Центр Судебных
Экспертиз»
300001, г. Тула,
ул. Кирова, 135/1, 320
тел. +7 (953)424-93-33
23 ноября 2023г.
исх. № 383-23

Главе администрации городского поселения «Город
Балабаново»

Галкину С.П.

Уважаемый Сергей Павлович!

На основании Муниципального контракта №117 от 21 ноября 2023 года, на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», отчету присвоен порядковый номер № 383-23. Специалисты ООО «Первый Центр Судебных Экспертиз» провели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:110212:200, местоположение (адрес):РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34.

Оценка проведена по состоянию на 21 ноября 2023 года.

Целью проведения настоящей оценки является определение рыночной стоимости муниципального имущества для принятия управленческих решений.

Развернутая характеристика объекта оценки и основные подходы и методы оценки представлены в отчете «Обоснование рыночной стоимости объекта оценки».

Юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной для оценки информации в рамках настоящей работы нами не проводилась.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

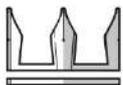
В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

По нашему мнению, **Рыночная стоимость объекта оценки**, по состоянию на 21 ноября 2023 года, составляет:

№ п/п	Наименование и адресные ориентиры объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м. без НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1.	Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 40:03:110212:200, площадь 186,5 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34	23 281,48 (двадцать три тысячи двести восемьдесят один рубль 48 коп.)	19 401,23 (девятнадцать тысяч четыреста один рубль 23 коп.)	4 341 995,91 (четыре миллиона триста сорок одна тысяча девятьсот девяносто пять рублей 91 коп.)	3 618 329,93 (три миллиона шестьсот восемнадцать тысяч триста двадцать девять рублей 93 коп.)

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений приведена в соответствующих разделах отчета.

Настоящий нижеприведенный Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями к содержанию и оформлению отчета об оценке, и устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание



законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418); общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611).

Сводами стандартов оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (Система СПОД РОО 2022).

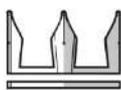
Я высоко ценю возможность оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или я могу и в дальнейшем быть Вам полезна, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Директор
ООО «Первый Центр Судебных Экспертиз»
«23» ноября 2023г.

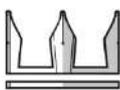
В.И. Жашуева





Оглавление

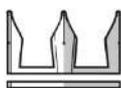
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Сведения о Заказчике	8
1.3. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	8
1.4. Сведения об оценщике	9
1.5. Ограничительные условия и сделанные допущения	10
1.6. Применяемые стандарты оценки и основание их применения	12
1.7. Формирование стоимости. Вид стоимости.	13
1.8. Сведения о независимости	16
1.9. Источники информации, в том числе перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	17
1.10. Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки.	17
1.11. Анализ представленной заказчиком информации.	19
1.12. Оцениваемые права	19
1.13. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	19
1.14. Список использованной литературы	19
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.	21
2.1. Объект оценки (недвижимое имущество)	21
2.2. Описание объектов недвижимого имущества. Характеристика объектов оценки в соответствии с предоставленной документацией	21
2.3. Краткая характеристика района, в котором расположены/находятся Объект оценки.	21
2.4. Описание объекта оценки.	24
2.6. Анализ ликвидности объекта оценки	26
2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	28
3. АНАЛИЗ РЫНКА.	28
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	28
3.2. Итоги социально-экономического развития Тульской области январь-сентябрь 2023г.	33
3.2. Итоги социально-экономического развития Калужской области за 1 полугодие 2023 год.	34
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	36
3.4. Динамика рынка недвижимости г. Балабаново Калужская область, 2022-2023 год.	37
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	38
3.6. Ценообразование на рынке коммерческой недвижимости.	43
4. Обоснование выбора подходов определения рыночной стоимости объекта недвижимости.	53
4.1. Методология оценки.	53
4.2. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов.	54
4.3. Выбор подходов к оценке.	55
5. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
5.1. Расчет стоимости сравнительным подходом. Методология	55
5.2. Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода.	62
5.3. Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода.	62
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	62
6.1. Сведение результатов	62
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	65
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	66
Приложение 1. Документы об образовании оценщиков.	66
Приложение 2. Страховой полис	70
Приложение 3. Свидетельство о членстве в саморегулируемых организациях	71
Приложение 4. Правоустанавливающие документы	71
Приложение 5. Источники информации.	76
Приложение 6. Фото объекта оценки.	83



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

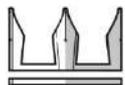
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки, Местоположение объекта	Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:110212:200, местоположение (адрес): РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34
Цель оценки	Определение рыночной стоимости муниципального имущества для принятия управленческих решений.
Имущественные права на объект оценки (Правовой статус, Правообладатель)	Собственность, 40-40-03/037/2011-079 от 30.09.2011 Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области
Вид стоимости	Рыночная
Наиболее эффективное использование	Нежилое помещения –помещение свободного назначения.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	3 618 329,93
Доходный подход	Не применялся
Полученные результаты позволяют сделать вывод от том, что рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС (20%), составляет:	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 618 329,93
Основание для проведения оценки	
Основание для проведения оценки:	Муниципального контракта №117 от 21 ноября 2023 года, на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования « Город Балабаново»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки, является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дата проведения оценки).</p> <p>Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта исследования. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</p> <p>Суждение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимость объекта оценки.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%.</p> <p>Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаанием на оценку.</p> <p>Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.</p>



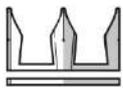
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки, местоположение объекта, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:110212:200, местоположение (адрес): РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34
Имущественные права на объект оценки (Правовой статус, Правообладатель)	Собственность, 40-40-03/037/2011-079 от 30.09.2011 Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № - от 08.11.2023г.; 2. Технический паспорт на объект, по состоянию на 08.11.2011
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта	Собственность. Ограничения (обременение прав): в рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Цель оценки	Определение рыночной стоимости муниципального имущества для принятия управленческих решений.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Предполагаемое использование Отчета об оценке и связанные с этим ограничения (задача проведения оценки)	Для принятия управленческих решений.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № - от 08.11.2023г.; 2. Технический паспорт на объект, по состоянию на 08.11.2011
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Если это не предусмотрено Договором на проведение оценки.



Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых	Не привлекаются
Дата оценки	21 ноября 2023 г.
Срок проведения оценки	21 ноября 2023 г. – 23 ноября 2023 г.
Дата составления Отчета	23 ноября 2023 г.
Порядковый номер Отчета	383-23
Форма составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа на русском языке, подписанного усиленной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, также на бумажном носителе.
Форма предоставления итоговой стоимости.	Результат оценки выражается в рублях, представлен в виде числа, являющимся результатом математического округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
Степень детализации работ по осмотру и период проведения осмотра	Оценка производится по материалам, предоставленным Заказчиком.
Заказчик	Администрация (исполнительно - распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
Исполнитель	ООО «Первый Центр Судебных Экспертиз»
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта оценки, если таковые существуют	Отсутствуют
Срок экспозиции объекта	9 мес
Специфические требования к отчету по оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в пп. 1.5. настоящего Отчета, стр. 10



Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке	Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценки: ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200, ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014г.). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»
---	---

Источник: данные Заказчика

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

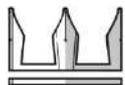
Таблица 3

Полное наименование организации	Администрация (исполнительно - распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
Юридический адрес	249000, Калужская область, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д.9а
Местонахождение	249000, Калужская область, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д.9а
ИНН/КПП	4003005597/400301001
ОГРН	1024000535998 от 14 октября 2002 г.
Казначейский счет	03231643296061053700
Наименование банка	Банк ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ//УФК по Калужской области г. Калуга
Корреспондентский счет	40102810045370000030
БИК	012908002

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Таблица 4

Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Первый Центр Судебных Экспертиз»
Юридический адрес	300001, Россия, г. Тула, ул. Степанова, д. 33, оф.311
Местонахождение оценщика	300000, Россия, г. Тула, ул. Кирова 135/1, оф.320
ИНН/КПП	7105054302/710501001
ОГРН	1187154011440, дата 22.05.г
Телефон	+7 953 424-93-33
ОКВЭД	68.31.5
Расчетный счет	40702810366000008146
Наименование банка	Тульское отделение №8604 ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет	30101810300000000608
БИК	047003608
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис 922/2476703084 от 25.10.2023 Страховщик – Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия». Срок действия с 03 ноября 2023 г. по 02 ноября 2024 г. Страховая сумма 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:	Требования о соответствии выполнены
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с	Требование о независимости выполнено



требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:	
--	--

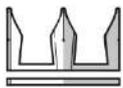
Все участники составления настоящего отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Все участники составления настоящего отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Таблица 5

Оценщик Жашуева Вера Ильясовна	
Почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты	300001, РФ, Тульская область, г. Тула, ул. Степанова, д. 33, кв.311. Контактный телефон: +7 953 424-93-33, Email: pchse@mail.ru
Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 10 августа 2021 г. №027969-1. Дата выдачи: 10 августа 2021 г. Окончание срока действия: 10 августа 2024 г. Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр". (Приложение1).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 21 октября 2022 г. №034320-2. Дата выдачи: 21 октября 2022 г. Окончание срока действия: 21 октября 2025 г. Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр". (Приложение1).</p>
Страхование профессиональной ответственности	Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-569-146758/23 от 09.10.2023 года, Срок действия с 10 ноября 2023года по 09 ноября 2024 года Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	<p>1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков бланк № 0001456 от 22.07.2022 г., регистрационный номер 0004827, дата включения в реестр от 19.08.2008 г. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), адрес местонахождения - 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7 (495) 662-74-25.</p> <p>2. Член Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата Судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова», регистрационный номер №2955, протокол заседания Президиума «СУДЕКС» №169 от 22.10.2018г., дата выдачи 24.10.2018г. Стаж работы с 01 августа 2008 года.</p>
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>



Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались

Дипломы и профессиональные сертификаты участников работ представлены в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

1.5. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

Согласно п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.

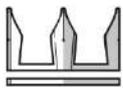
2. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

3. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.

4. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации. Поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

5. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его рыночную стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в



указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с **23 ноября 2023 г. по 23 мая 2024 г.** включительно.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

8. Заказчик ознакомлен с «Правилами страхования ответственности оценщиков».

9. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

10. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам, заверены Заказчиком надлежащим образом.

11. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия, за исключением случаев, предусмотренных договором. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

12. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

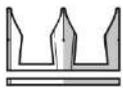
13. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО II в определениях нет существенных расхождений.

14. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости в соответствии с ФСО, используемых для этого материалах, информации и источников, вследствие чего расчет рыночной стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

15. Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.

16. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится 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. Осмотр Объекта оценки проводился. По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличии ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества. На основании этого определение рыночной стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений.

17. В ходе проведения оценки выполнение расчетов производилось с помощью программных средств, в т.ч. Microsoft Excel. Точность отображения результатов вычисления функций Excel определяется 15-ю значащими цифрами. Отображение в отчете 15 значащих цифр приведет к его избыточной информативной перегруженности, также подобный уровень точности для производимых вычислений не является значимым для рассчитываемых величин. При отображении



результатов вычислений, для каждой расчетной величины экспертом установлена такая длина отображения значимых цифр, которая не приводит к искажению мнения при формировании и использовании выводов в рамках настоящего отчета. Проверка результатов расчетов на калькуляторе на основе отображаемых значений может привести к иному результату, при этом степень погрешности будет несущественной и не свидетельствует о наличии ошибок в расчетах. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены с точностью «как на экране».

18. Согласно проведенному осмотру, и предоставленным данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки оценивается - «удовлетворительно». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из состояния объекта оценки «удовлетворительно».

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данное имущество будет реализовано по определенной в отчете стоимости. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры или других факторов, уникальных для данной сделки.

20. Согласно заданию на оценку, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

21. Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

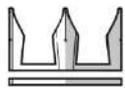
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Федеральный закон от 29.07.1998г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;



До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 6

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО)-(СПОД РОО 2022), утвержденного Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков и должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

1.7. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ. Вид стоимости.

Определению подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

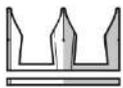
Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации.



Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

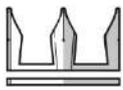
К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

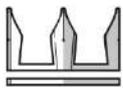
Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).



Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

1.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

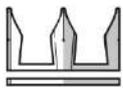
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

В соответствии со статьей 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998, **ООО «Первый Центр Судебных Экспертиз» подтверждает**, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также подтверждает отсутствие иных случаев, определенных действующим законодательством, в соответствии с которыми, юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

В соответствии со статьей 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998, **оценщик Жашуева В.И. подтверждает**, что:

- не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных права вне договора;
- не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а также юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;



Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы (все документы предоставлены в виде копий):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № - от 08.11.2023г.;

Документы технической инвентаризации:

1. Технический паспорт на объект, по состоянию на 08.11.2011г.

Заключения экспертиз: отсутствуют.

Документы предоставлены Заказчиком.

Копии используемых документов приведены в Приложении данного Отчета. Предоставленную Заказчиком информацию Оценщик считает достаточной для выполнения оценки в соответствии с требованиями законодательства, российскими и международными стандартами.

1.10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

В процессе выполнения задания по оценке проводилась работа по следующим основным направлениям: Процесс оценки - документально и логически обоснованная процедура оценки ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируются в итоговом суждении.

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы.

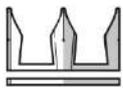
Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта



Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

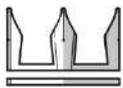
1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. определение операционных расходов;
4. определение чистого операционного дохода;
5. выбор метода капитализации;
6. определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.



1.11. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ.

Таблица 7

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО «Первый Центр Судебных Экспертиз»

1.12. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Данная оценка определяет рыночную стоимость недвижимого имущества:

Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:110212:200, местоположение (адрес): РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34.

В соответствии со ст. 209 части первой Гражданского кодекса РФ, право собственности означает осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

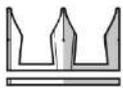
Сведения об ограничениях права и обременениях объекта недвижимости отсутствуют.

1.13. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

В ходе выполнения настоящей работы Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

1.14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части I и II).- М.: Издательская группа ИНФА-М - Норма, 1996г



2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ).

3. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» №73-ФЗ от 31.05.2001г.

4. Федеральные стандарты оценки (ФСО №I-VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.

5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611.

6. А.В. Верховина «Правовое регулирование оценочной деятельности». – М.: ООО "Российское общество оценщиков", 2003г.

7. Горемыкин В.А. «Экономика недвижимости». - М.: Филинь, 2006

8. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». - СПб.: Питер, 2008.

9. Григорьев В.В. «Оценка объектов недвижимости, теоретические и практические аспекты». - М.: ИНФРА - М, 2004.

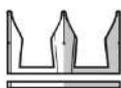
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости».

11. Методическое пособие по расчету цен на комплектные объекты. — М.: ЭКОТРАНС, 1996.

12. Купчина Л.А. «Оценка недвижимости». – 2005.

13. Справочник оценщика недвижимости - 2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А. Лейфера.

14. Справочная информация, размещенная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости НО СтатРиелт (www.statrielt.ru)



2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО)

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости следующего объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:110212:200, местоположение (адрес): РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Краткое описание объекта капитального строительства, :

Таблица 8

Показатель	Описание, характеристика показателя
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № - от 08.11.2023г.
Документы -основания	-
Балансовая стоимость объекта оценки	Не представлена
Кадастровая стоимость объекта оценки	4 318 103,51руб. (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/u t/p/z1/IZBNC4JAEIZ_jVdnNkWL2yoh6iE9mLaXWMIU8It1jfr3KUGQFdLcZ nge3pcBBimwll-rgsuqa3k97UdmnNxI3xFHJ4Eb2wZSL_Ttg-cgognJAoilOOE0IBpxEfcE2H_-BzD7-GMoTj5bRLw3cDYrwFxxLcQHvtRd9vwHbTPNkoCJ_JKLXKijmM6llP2w VVDBO2_P-U0Vo4Lf6LlBJKQvCPomTrEKm8Qa6AMh3fHN/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB6 0AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!se archObjects==/)
Ограничения прав и обременение	Не зарегистрировано
Сведения о Заказчике	Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»
Сведения о собственнике (ах)	Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области

2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ/НАХОДЯТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Балабаново — город (с 1972 года) районного подчинения в Боровском районе Калужской области. Расположен в северо-восточной части Калужской области, в 96 километрах от Москвы по трассе М3.

Образует одноимённое муниципальное образование город Балабаново со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.

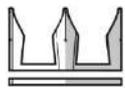
Население — 30 194 человек (2023 год).

2013 ^[19]	2014 ^[20]	2015 ^[21]	2016 ^[22]	2017 ^[23]	2018 ^[24]	2019 ^[25]	2020 ^[26]	2021 ^[27]	2023 ^[2]
↘25 869	↘25 656	↘25 505	↘25 426	↗25 752	↘25 608	↗25 775	↘25 574	↗29 029	↗30 194

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Балабаново>

Балабаново — крупнейший город района. Входит в Обнинскую агломерацию.

Общая площадь города составляет 1785,4 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 землях Муниципального Образования размещается 10 воинских частей, которые сведены в Балабановский гарнизон. Город расположен в междуречье Протвы (приток Оки), Истьи (приток Нары), 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 МЗ, Московское Большое Кольцо (вторая бетонка) А108, железная дорога Москва-Киев. В городе расположена железнодорожная станция «Балабаново» Киевского направления МЖД. В 400 метрах от военного городка Балабаново-1 находится аэродром государственной авиации Ермолино.

Промышленность

Основные предприятия Балабанова — деревообрабатывающая фабрика «Плитспичпром»[34], завод «Керамика будущего» по производству керамогранитной плитки[35], завод по производству бумажной упаковки финской компании Stora Enso, завод «RuukkiRus» («Венталл»), входящий в состав финского концерна Ruukki.

По данным на 1999 год, в городе имелось 25 различных строительных организаций, среди которых наиболее крупными являлась МК-24 ОАО «Спецсетьстрой» (входила в состав ОАО «Энергостройинвест-Холдинг»), ООО «Спецуправление», УНР-620 и ПМК-243. Имеются предприятия пищевой и молочной промышленности, которые производят хлеб, хлебобулочные и кондитерские изделия, продукты переработки молока.

Торговля и бытовые услуги

В городе располагаются 62 торговые точки, из которых 47 принадлежат частным предпринимателям, 2 рынка (один из них муниципальный)[36]. Кроме того в городе имеются 17 точек общественного питания, в том числе 3 закусочных, 4 кафе, ресторан

Образование

В городе работают пять общеобразовательных школ, восемь детских садов, школа искусств, 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 (после реорганизации — филиал Московского педагогического государственного университета). В филиале четыре факультета: художественно-графический, педагогики и психологии, иностранных языков, информатики и математики. В 2015 году на базе филиала открыт Современный гуманитарный Колледж с обучением по направлениям: информатика, экономика, право и организация социального обеспечения, туризм, дизайн, педагогика и психология, дефектология.

Есть Образовательный колледж. В нём ведётся подготовка по направлениям: педагогика дополнительного образования; экономика и бухгалтерский учёт; техническое 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.

Наука

В городе функционирует НИИ деревообрабатывающей промышленности (ВНИИДРЕВ). В 1990-е годы были созданы «Втордрев» и ГНИИПП «Научстандартдом-Гипролеспром», осуществляющие исследования в области деревообработки.

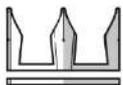
Среди средств массовой информации в Балабанове имеется еженедельная муниципальная газета «Балабаново»[37], которая была учреждена Городской Думой и Администрацией городского поселения «Город Балабаново». Выходит с мая 2001 года (на данный момент было выпущено 460 выпусков).

В городе располагаются районный Отдел внутренних дел и подразделение ФСБ. Ранее также располагалась районная прокуратура, но впоследствии была возвращена в Боровск, там же находятся районный суд и налоговая инспекция.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9

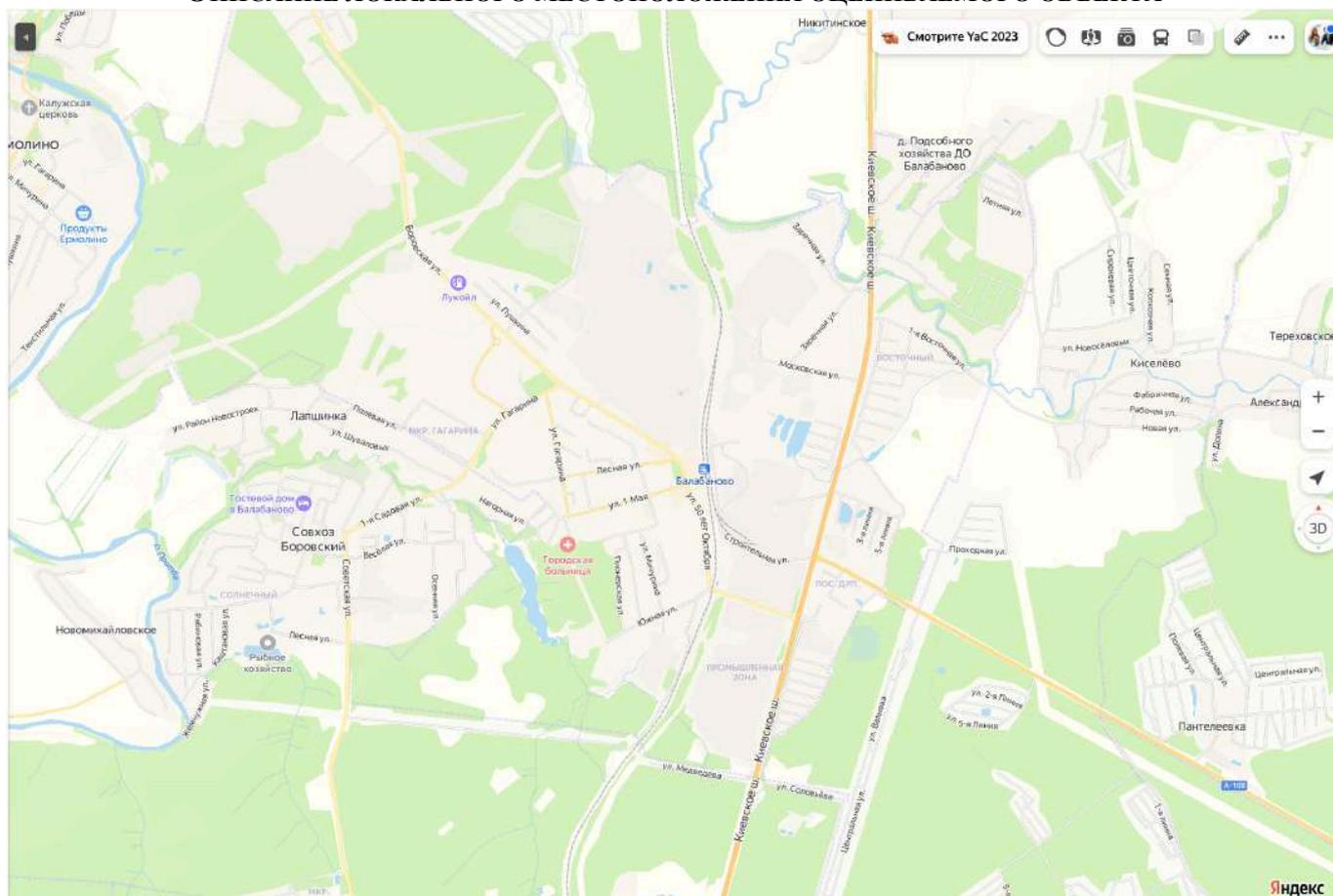
Факторы местоположения	Характеристика факторов
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м.,



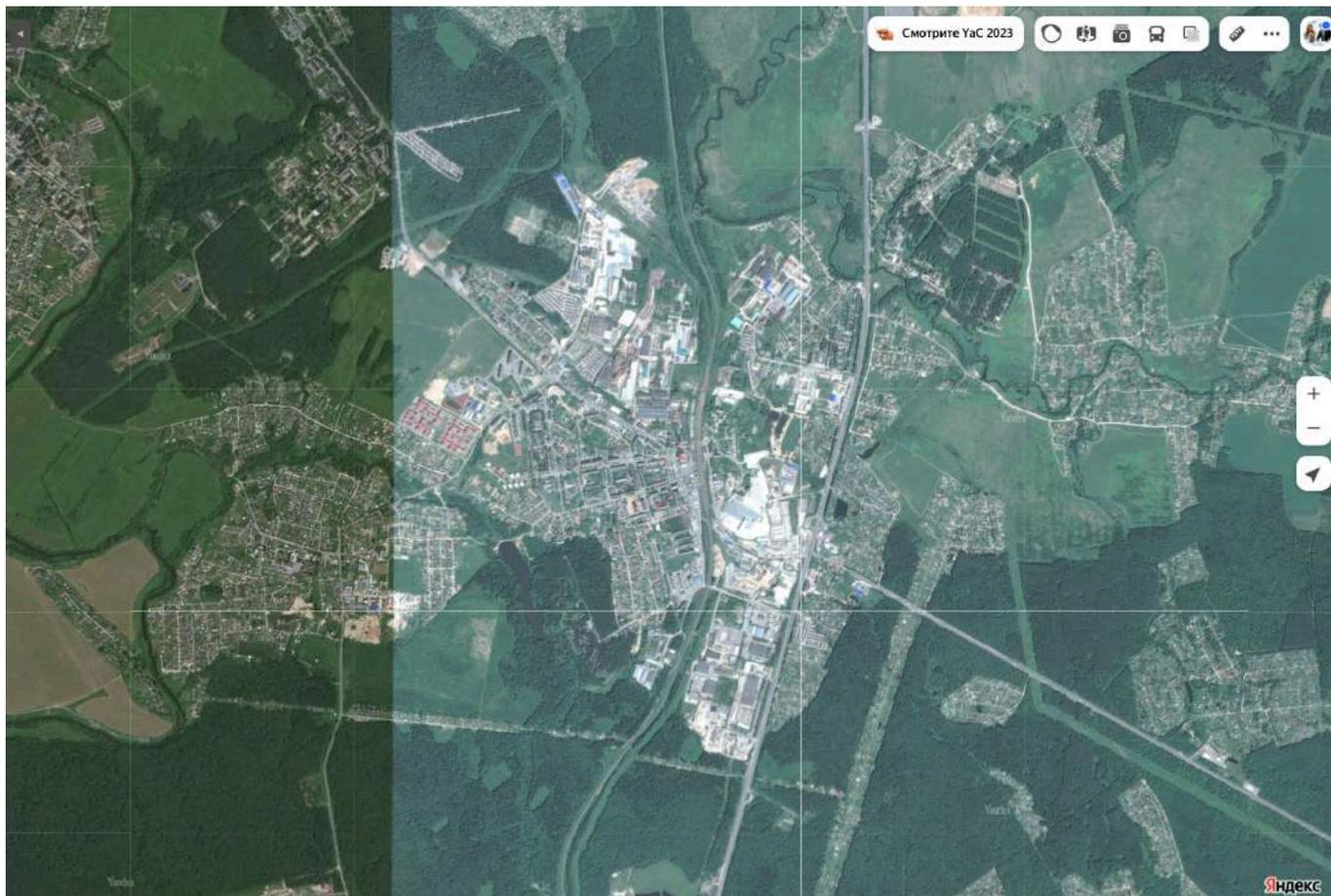
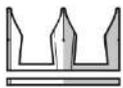
Текущее использование	Используется по назначению
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34,
Полнота (плотность) застройки	Средняя
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки, объекты окружения	Капитальные строения, средне этажные многоквартирные дома
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Хорошая
Виды транспорта (автомобильный/общественный)	Доступ к объекту осуществляется автомобильным и общественным транспортом
Обеспеченность общественным транспортом	Расстояние до остановки общественного транспорта – в незначительном удалении.
Состояние подъездных путей	Асфальтовое покрытие
Состояние окружающей среды	
Запыленность, загазованность воздуха	В пределах нормы, минимальные показатели
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения умеренная
Основные выводы:	
Район местоположения	Деловой центр
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка	Благоприятная

Источник: данные публичной сети Интернет.

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА



Источник: <https://yandex.ru/maps/20197/balabanovo/?ll=36.659837%2C55.178736&z=14>



Источник: <https://yandex.ru/maps/20197/balabanovo/sputnik/?ll=36.699877%2C55.175046&z=16>

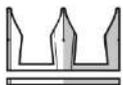
Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени.

2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

На основании изложенной информации составлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 10

Наименование показателя (характеристика)	Значение показателя (характеристика)
Наименование оцениваемого объекта	Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м
Кадастровый номер	40:03:110212:200
Местоположение оцениваемого объекта	РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34
Год постройки	Нет данных
Тип здания/помещения	Нежилое помещение
Завершено строительством/эксплуатируется	Эксплуатируется
Существующие ограничения права	Не зарегистрированы
Вид права	Собственность
Субъект права	Муниципальное образование городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области
Балансовая стоимость	Нет данных
Текущее использование	Используется по назначению
Технические сведения	
Стены	Кирпич
Общая площадь, кв. м	186,5
Высота помещения, м	2,12-2,53
Этажность здания	4



Отдельный вход	Имеется																																												
Наличие иных инженерных коммуникаций	Отсутствуют																																												
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта	Имеется																																												
Экспликация к плану строения	Отсутствует																																												
Дополнительная информация	Отсутствует																																												
Виды транспорта (автомобильный/общественный)	Общественный, автомобильный транспорт																																												
Описание конструктивных элементов	<p>31,12. III. Техническое описание помещения</p> <p>Год постройки здания 1963 Физический износ (%) 66 Этажность здания 4 Этаж помещения 1, подвал Количество уровней в помещении 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Литера А</th> <th>Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) Фундамент</td> <td>бетонный ленточный</td> </tr> <tr> <td>2) Наружные стены (материал)</td> <td>Каменные / Кирпичные</td> </tr> <tr> <td>3) Перегородки (материал)</td> <td>Из прочих материалов / Гипсокартонные</td> </tr> <tr> <td>4) Перекрытия (материал)</td> <td>Железобетонные</td> </tr> <tr> <td>5) Крыша</td> <td>Шифер</td> </tr> <tr> <td>6) Проемы</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Оконные</td> <td>Двойные створные</td> </tr> <tr> <td> Дверные</td> <td>Дерево / Фанерчатые, окрашены</td> </tr> <tr> <td>7) Полы</td> <td>ЛИНОЛЕУМ</td> </tr> <tr> <td>8) Отделка стен</td> <td>ОБои, ПЛАСТИК</td> </tr> <tr> <td>9) Отделка потолков</td> <td>ПОБЕДЕНО</td> </tr> <tr> <td>10) Вид отопления</td> <td>Центральное</td> </tr> <tr> <td>11) Наличие:</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Электроснабжение</td> <td>Центральное</td> </tr> <tr> <td> Горячее водоснабжение</td> <td>Местное</td> </tr> <tr> <td> Отопление</td> <td>Центральное водное (паровое)</td> </tr> <tr> <td> Водопровод</td> <td>От центральной сети</td> </tr> <tr> <td> Ванны и души</td> <td>С газовыми колонками</td> </tr> <tr> <td> Газоснабжение</td> <td>Сетевое</td> </tr> <tr> <td> Канализация</td> <td>Центральная</td> </tr> <tr> <td>12) Наличие лоджий и (или) балконов</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Литера А	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	1) Фундамент	бетонный ленточный	2) Наружные стены (материал)	Каменные / Кирпичные	3) Перегородки (материал)	Из прочих материалов / Гипсокартонные	4) Перекрытия (материал)	Железобетонные	5) Крыша	Шифер	6) Проемы		Оконные	Двойные створные	Дверные	Дерево / Фанерчатые, окрашены	7) Полы	ЛИНОЛЕУМ	8) Отделка стен	ОБои, ПЛАСТИК	9) Отделка потолков	ПОБЕДЕНО	10) Вид отопления	Центральное	11) Наличие:		Электроснабжение	Центральное	Горячее водоснабжение	Местное	Отопление	Центральное водное (паровое)	Водопровод	От центральной сети	Ванны и души	С газовыми колонками	Газоснабжение	Сетевое	Канализация	Центральная	12) Наличие лоджий и (или) балконов	
Литера А	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)																																												
1) Фундамент	бетонный ленточный																																												
2) Наружные стены (материал)	Каменные / Кирпичные																																												
3) Перегородки (материал)	Из прочих материалов / Гипсокартонные																																												
4) Перекрытия (материал)	Железобетонные																																												
5) Крыша	Шифер																																												
6) Проемы																																													
Оконные	Двойные створные																																												
Дверные	Дерево / Фанерчатые, окрашены																																												
7) Полы	ЛИНОЛЕУМ																																												
8) Отделка стен	ОБои, ПЛАСТИК																																												
9) Отделка потолков	ПОБЕДЕНО																																												
10) Вид отопления	Центральное																																												
11) Наличие:																																													
Электроснабжение	Центральное																																												
Горячее водоснабжение	Местное																																												
Отопление	Центральное водное (паровое)																																												
Водопровод	От центральной сети																																												
Ванны и души	С газовыми колонками																																												
Газоснабжение	Сетевое																																												
Канализация	Центральная																																												
12) Наличие лоджий и (или) балконов																																													
План (схема)																																													
Внешний вид																																													

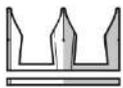
Источник: данные Заказчика, данные публичной сети Интернет

УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.

Сведения приводятся согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № - от 08.11.2023г.

Таблица 11

Объект оценки, местоположение	Назначение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
-------------------------------	------------	----------------	-------------------	-----------------	-----------------------------



Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал.	Нежилое	186,5	40:03:110212:200	№ -	4 318 103,51
--	---------	-------	------------------	-----	--------------

2.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для понимания степени ликвидности проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения пешеходного трафика для объектов капитального строительства, дачное строительство;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для нежилого и иного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта (количество объектов).

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности — риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация:

Таблица 12

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Формирование вывода о степени ликвидности объектов исследования.

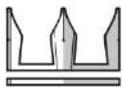
Таблица 13

Наименование объекта	Местоположение объекта (пешеходный трафик)	Транспортная доступность	Правоустанавливающие и технические документы. Соответствие фактического состояния этим документам	Состояние объекта на предмет его ветхости (износа)	Срок экспозиции и объекта оценки, мес.	Вывод о степени ликвидности
Нежилое помещение	хорошее	Хорошая	Правоустанавливающие документы предоставлены	-	Более 6	низкая

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика.

Текущее состояние объектов оценки выявлено на основании данных, предоставленных Заказчиком. Результатом анализа данных являются материалы, приведенные в отчете, которые призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе, об общем состоянии объекта и не должны использоваться в каких-либо других целях. В результате анализа было установлено соответствие адреса оцениваемой недвижимости, указанного в исходной информации, ее фактическому месторасположению. Осуществлена сверка параметров объекта оценки, указанных в технической документации. На основании изучения и анализа технической документации по оцениваемому имуществу было установлено эксплуатируемое состояние. Заказчиком представлены документы, позволяющие Оценщику установить качественные и количественные характеристики объекта оценки, используемые в дальнейших расчетах (см. Приложение).

В ходе исследования документации, предоставленной Заказчиком, оценщик установил, что порядок размера исследуемого объекта (помещение свободного назначения) соответствует данным,



отраженным в правоустанавливающей и технической документации, данным, предоставленным Заказчиком.

Описание основных конструктивных элементов, физических свойствах, износе, устареваниях объекта оценки.

Состояние объекта оценивается как удовлетворительное.

Признаки физического износа объектов установлены по результатам данных, предоставленных Заказчиком, с использованием Правил оценки физического износа зданий и сооружений РДС РК 1.04-07-2002, «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.2970 г. №404.

Определение физического износа здания

Износ - потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью замещения нового и реальной рыночной стоимостью оцениваемого объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - потеря стоимости в результате естественных процессов, (воздействия окружающей среды).

Расчет корректировки на разницу в техническом состоянии (физический износ) между объектом оценки и объектами-аналогами носит экспертный характер, т.к. зачастую невозможно достоверно установить техническое состояние объектов-аналогов, т.к. эта информация устанавливается на основании данных лиц, занимающихся реализацией объектов. Наиболее наглядным источником информации данных о техническом состоянии объектов-аналогов являются фотографии, прикрепленные к предложению о продаже.

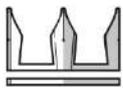
В качестве диапазона значений данного ценообразующего параметра может выступать оценочная шкала для определения физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0—20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные неисправности, не влияющие на эксплуатацию элемента, которые устраняются в ходе планируемого ремонта
21—40	Удовлетворительное	Элементы в целом пригодны для эксплуатации, однако требуют ремонта уже на данной стадии эксплуатации
41—60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов возможна лишь при условии проведения ремонта
61—80	Аварийное	Состояние элементов аварийное. Выполнение элементами своих функций возможно лишь при проведении специальных охранительных работ или полной замене этих элементов
81—100	Непригодное	Элементы находятся в непригодном к эксплуатации состоянии

В результате проведенного анализа здания оценщик установил, что собственником объекта оценки проводятся поддерживающие ремонтно-восстановительные, профилактические мероприятия по поддержанию объекта оценки в надлежащем состоянии. Физический износ принят как максимальный показатель оценки технического состояние «Удовлетворительное» (21-30).

Оценщик пришел к выводу о наличии дефектов конструктивных элементов, которые не могут привести впоследствии к признанию здания непригодным.

Текущее состояние объекта оценки выявлено на основании данных, предоставленных Заказчиком. Результатом анализа данных являются материалы, приведенные в отчете, которые призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе, об общем состоянии объекта и не должны использоваться в каких-либо других целях. В результате анализа было установлено соответствие адреса оцениваемой недвижимости, указанного в исходной информации, ее фактическому месторасположению. Заказчиком представлены документы,



позволяющие Оценщику установить качественные и количественные характеристики объекта оценки, используемые в дальнейших расчетах (см. Приложение).

2.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

Кроме описанных характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

3. АНАЛИЗ РЫНКА.

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

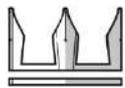
Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

ОСНОВНЫЕ ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКИЕ СОБЫТИЯ И ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ В МИРЕ

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военнополитического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.



Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки – с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

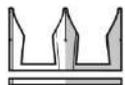
ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИИ

(по данным Росстата: <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202023%20октябрь.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 ппг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 ппг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0



(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

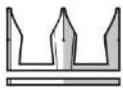
		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовец и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г., %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены



производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

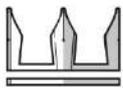
За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.



Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

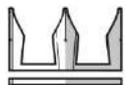
Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

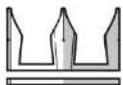


3.2. Итоги социально-экономического развития Тульской области январь-сентябрь 2023г.

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития и уровня жизни в Тульской области.

	I полугодие 2023 г.	I полугодие 2023 г. в % к I полугодю 2022 г.	Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодю 2021 г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	77081.6	105.0	101.5
Реально располагаемые денежные доходы (за I полугодие 2023 года)		107.4 ¹⁾	98.9 ²⁾

	2023 г.		Сентябрь 2023 г. в % к		Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно:		
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрь 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	126.5	96.7	117.6	111.9	94.1	105.0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	17997.1	84333.8	142.4	133.5	106.6	116.7	132.8	93.8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	68.6	725.6	53.3	74.2	103.7	167.6	191.2	127.6
Оборот розничной торговли, млн рублей	37999.5	311181.3	116.2	95.9	109.1	95.0	96.0	95.5
Оборот оптовой торговли, млн рублей	5208.8	377589.9	107.3	101.5	121.6	117.7	109.8	95.7
Оборот общественного питания, млн рублей	1486.5	12573.6	125.5	97.7	128.3	103.9	101.5	100.1
Объем платных услуг населению, млн рублей	8427.5	78026.3	100.6	94.2	99.6	104.8	92.7	108.4
Индекс потребительских цен, %	x	x	106.2	100.7	105.1	111.0	100.4	112.4
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ²⁾	x	x	101.7	101.4	97.3	110.0	99.1	116.7



	2023 г.		Сентябрь 2023 г. в % к		Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно:		
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрь 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	1.8	x	60.0	90.0	x	54.5	90.9	x
¹⁾ По видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».								
²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.								

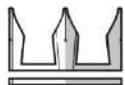
	2023 г.		Август 2023 г. в % к		Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.	Справочно:		
	август	январь-август	августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к		январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек	424.3	425.8	99.9	99.9	99.8	99.0	99.9	98.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:								
номинальная, рублей	56532.4	55762.4	119.7	99.3	115.6	110.7	96.9	111.0
реальная	x	x	113.2	99.1	110.1	99.2	97.6	98.6

Источник: <https://71.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dokld239.pdf>

3.2. Итоги социально-экономического развития Калужской области за 1 полугодие 2023 год.

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития и уровня жизни в Калужской области.

Динамика основных показателей социально-экономического развития Калужской области в январе-июне 2023 года характеризуется следующими данными:



Показатели	Единица измерения	2021	2022	Январь-июнь 2023 года
ТРУД				
Численность официально зарегистрированных безработных на конец отчетного периода	тыс.чел.	2,6	2,2	1,8
к соответствующему периоду предыдущего года	%	36,2	84,4	71,2
Уровень регистрируемой безработицы на конец отчетного периода	%	0,5	0,4	0,3
УРОВЕНЬ ЖИЗНИ				
Среднедушевые денежные доходы населения	руб.	35 076,0	34 982,0	36 474,6
к соответствующему периоду предыдущего года	%	107,7	-*	110,3
Реальные располагаемые денежные доходы	%	100,5	91,6	103,4
Среднемесячная заработная плата	руб.	48 837,0	53 909,9	57 277,6
к соответствующему периоду предыдущего года	%	111,0	110,4	111,2
Реальная заработная плата	%	103,2	94,5	104,0
Задолженность по заработной плате	млн руб.	на 01.01.2022 4,8	на 01.01.2023 2,7	на 01.07.2023 0
к первому числу предыдущего месяца	%	100,0	61,1	-
ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ				
Объем отгруженной промышленной продукции (работ, услуг)	млн руб.	1 131 867,0	924 516,0	411 522,5
Индекс промышленного производства (ИПП)	%	107,9	84,7	92,8
Продукция сельского хозяйства	млн руб.	60 059,3	74 899,8	26 292,7
Индекс физического объема с/х производства	%	100,1	105,8	103,3
Объем работ по виду деятельности "Строительство"	млн руб.	77 177,3	69 424,4	36 064,0
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых	%	102,1	85,2	117,1
Ввод жилья	тыс.кв.м	862,0	916,3	592,6
к соответствующему периоду предыдущего года	%	105,2	106,3	116,4
Оборот розничной торговли	млн руб.	237 322,4	259 330,9	131 305,6
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых	%	101,3	92,3	100,2
Объем платных услуг населению	млн руб.	59 126,2	65 737,2	37 865,5
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых	%	114,7	101,9	102,8
ИНВЕСТИЦИИ				
Объем инвестиций в основной капитал	млн руб.	132 592,0	135 811,5	44 145,2
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых	%	114,9	88,8	77,6
ЦЕНЫ				
Индекс цен на товары и услуги последнего месяца отчетного периода				
к декабрю предыдущего года	%	108,9	115,6	102,8
Индекс цен производителей промышленной продукции последнего				
месяца отчетного периода к декабрю предыдущего года	%	115,2	114,0	101,2

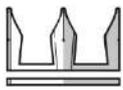
Источник: https://minek.admoblkaluga.ru/upload/oiv/min-ek/ekonomika/2023%20СЭР_КО_январь_июнь.pdf

В январе-июне 2023 года индекс промышленного производства составил 92,8 % к уровню 2022 года. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности составил 411,5 млрд. рублей.

Производство продукции сельского хозяйства за январь-июнь 2023 года увеличилось на 3,3 % в сопоставимой оценке к уровню 2022 года. Хозяйствами всех категорий произведено сельхозпродукции на сумму 26,3 млрд. рублей.

Объем работ по виду деятельности «строительство» составил 117,1 % к 2022 году, в номинальном выражении составил 36,1 млрд. рублей. В январе-июне 2023 года на территории Калужской области введено 592,6 тыс. кв. метров зданий жилого назначения, что составило 116,4 % к уровню 2022 года, в том числе индивидуальными застройщиками построено 478,3 тыс. кв. метров (80,7 % всего введенного жилья по области).

Начисленная средняя заработная плата работающих в организациях и на предприятиях области в январе-июне 2023 года, составила 57 277,6 рублей, что на 11,2 % больше



соответствующего периода 2022 года. Реальная зарплата составила 104,0 %. Уровень регистрируемой безработицы на конец отчетного периода составил 0,3 %. По состоянию на конец июня 2023 года из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 2 344 человека, из которых 1 842 человека имели статус безработного.

На потребительском рынке области за январь-июнь 2023 года было продано товаров на сумму 131,3 млрд. рублей или 100,2 % в товарной массе к уровню 2022 года.

Платных услуг населению было оказано на сумму 37,9 млрд. рублей, или 102,8 % в сопоставимых ценах к уровню 2022 года.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-июне 2023 года по отношению к январю-июню 2022 года составил 106,9 %, в июне текущего года к: к июню 2022 года – 103,4 %, по отношению к декабрю 2022 года – 102,8 %, по отношению к маю текущего года – 100,0 %. По сравнению с декабрем 2022 года в июне 2023 года индекс потребительских цен на продовольственные товары увеличился на 1,5 %, на непродовольственные товары – на 1,3 % и платные услуги – на 8,0 %.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Общая сегментация рынка недвижимости.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и прочее).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить на:

1. застроенные земельные участки;
2. незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3. незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. доходная недвижимость;
2. условно доходная недвижимость;
3. бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

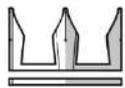
1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. активные рынки недвижимости;
2. пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. не застроенные земельные участки;
2. готовые объекты;



3. не завершенные строительством объекты;
4. объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкаст соответствии в выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты, в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и прочих факторов.

Выводы:

Объект оценки – помещение, назначение: нежилое, по назначению относится к рынку условно доходной недвижимости (коммерческая недвижимость), в зависимости от состояния земельного участка относится к застроенным, в зависимости от характера полезности недвижимости – к доходным, в зависимости от экономической активности регионов – к активному рынку недвижимости, в зависимости от степени готовности – готовые объекты.

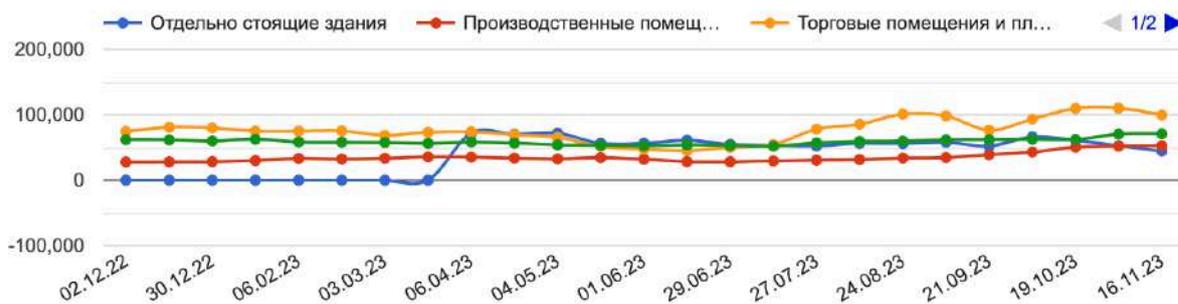
Следовательно, Оценщиком был проанализирован рынок коммерческой недвижимости, помещения свободного назначения города Балабаново Калужской области.

3.4. ДИНАМИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, 2022-2023 ГОД.

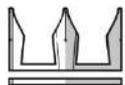
Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже недвижимости в Калужской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Рассчитываем по параметрам: Калужская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 16.11.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	44 338 руб.	+ 44 338 руб. За м ²	250 040 ... 136 710 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	52 632 руб.	+ 24 838 руб. За м ²	4 000 000 ... 1 279 530 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	99 482 руб.	+ 25 178 руб. За м ²	3 128 700 ... 80 541 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	70 719 руб.	+ 8 825 руб. За м ²	132 000 ... 43 000 000 руб. за объект



Даты	Отдельно стоящие здания за м2	Изменение	Производственные помещения за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
16.11.2023	44337,5	-18.62%	52632,1	+1.2%	99482,4	-10.63%	70718,9	+0.64%
02.11.2023	52594,1	-15.91%	52003	+3.12%	110056,7	+0.37%	70265,3	+11.55%
19.10.2023	60961,8	-8.7%	50381,1	+14.75%	109651,4	+14.92%	62151,3	-0.45%
05.10.2023	66262,6	+21.47%	42950,9	+9.43%	93293,9	+18.37%	62433,2	+1.05%
21.09.2023	52033,8	-11.23%	38902,2	+11.5%	76152,7	-28.99%	61775,2	+0.2%
07.09.2023	57878,3	+3.28%	34429,8	+2.06%	98228,4	-2.84%	61654,3	+3.1%
24.08.2023	55977,9	-0.61%	33719,2	+6.91%	101017,2	+15.39%	59746	+0.85%
11.08.2023	56321,8	+7.28%	31389	+2.89%	85469,2	+8.81%	59238,5	+3.92%
27.07.2023	52221,2	-1.94%	30483	+3.89%	77939,1	+30.12%	56917,2	+8.75%
13.07.2023	53231,8	-2.64%	29298,1	+4.17%	54460,4	+8.08%	51936,4	-1.66%
29.06.2023	54639,7	-11.73%	28077,2	-0.85%	50058,1	+9.91%	52799,4	-2.23%
15.06.2023	61048,3	+7.59%	28315,8	-12.46%	45095,6	-5.03%	53974,3	+3.11%
01.06.2023	56416,2	+0.18%	31842,9	-7.78%	47365,6	-8.93%	52293,1	-1.99%
18.05.2023	56312,1	-27.38%	34320,8	+5.43%	51595,65	-26.83%	53335,8	-1.1%
04.05.2023	71728,1	+2.32%	32458,1	-3.49%	65441,3	-5.85%	53922,6	-5.14%
20.04.2023	70060,8	-2.19%	33589,9	-4.25%	69270,7	-6.61%	56696,8	-2.76%
06.04.2023	71595,4		35016,8	-0.97%	73850,6	+0.96%	58262,2	+3.42%
23.03.2023	0		35357,66	+5.44%	73144,3	+6.35%	56270,66	-2.29%
03.03.2023	0		33432,7	+3.76%	68501,1	-9.71%	57558,2	-0.78%
17.02.2023	0		32177,3	-2.94%	75155,43	+0.36%	58009,35	-0.62%
06.02.2023	0		33121,8	+9.85%	74888,4	-0.19%	58371	-6.97%
18.01.2023	0		29858,7	+5.58%	75033,4	-6.23%	62442,2	+4.11%
30.12.2022	0		28192,3	+0.86%	79708,7	-1.25%	59874,7	-2.72%
15.12.2022	0		27951,2	+0.56%	80701,3	+7.93%	61505	-0.63%
02.12.2022	0		27794,3		74304,9		61893,4	

Источник: <https://kaluzhskaya-oblast.reststate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

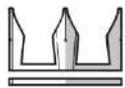
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

В связи с тем, что в Российской Федерации отсутствуют законодательные требования о предоставлении данных по фактическим ценам сделок с объектами недвижимости, Оценщик не имеет возможности проанализировать данные о ценах сделок, в связи с чем вынужден оперировать ценами предложений. По анализу объявлений были найдены предложения продажи объектов коммерческой недвижимости свободного назначения –находящиеся в собственности и расположенные в городе Балабаново Калужской области.

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов: тип объекта – объекты коммерческой недвижимости свободного назначения, местоположение – в городе Балабаново Калужской области.

Анализ рынка показал, что важнейшими характеристиками объектов недвижимости, влияющими на его ценность, являются местоположение, расположение относительно красной линии, передаваемые имущественные права, общая площадь, наличие электроснабжения.

В целях соблюдения п. 11в ФСО №7 Оценщик провел «анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».



При проведении вышеуказанного анализа оценщик также руководствовался положением п. 116 ФСО №7, гласящем:

«Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Поскольку рынок коммерческой недвижимости в Калужской области, р-н Боровский, к которому принадлежит объект оценки, развит, имеются данные, позволяющие составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно, допускается в соответствии с п. 11 ФСО-7 расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Так определенную информацию можно получить из открытых источников, размещенных в свободном доступе в сети Интернет.

Критерии отбора объектов-аналогов:

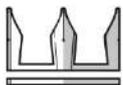
Объекты аналогии для настоящей оценки отбирались по следующим критериям:

1. Исследуемая территория - сопоставимость укрупненного местоположения объектов аналогов к укрупненному местоположению объектов оценки
2. Категория объекта оценки – сопоставимость категории помещения объектов аналогов к категории объектов оценки
3. Назначение – сопоставимость назначения (разрешенного/фактического использования) объектов аналогов к назначению объектов оценки
4. Достоверность – соответствие информации в объявлениях текущей оценочной практике, результатам анализа рынка, подтверждению опубликованной информации.
5. Достаточность – наличие необходимого объема достоверной информации позволяющей идентифицировать предлагаемый объект в качестве объекта аналога объектов оценки.

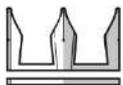
Найденные объявления о продаже коммерческой недвижимости представлены в таблице:

Предложения продаж Таблица 14

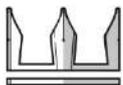
Элементы сравнения	Назначение, Тип	Время продажи/услуги продажи (Дата публикации)	Местоположение	Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	Рыночная стоимость объекта предложения, руб.	Стоимость объекта, 1 кв.м., руб	Источник информации	Обоснование отказа от объекта в качестве аналога
Аналог 1	Нежилое встроенное помещение	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, ул. Энергетиков, 1	79	8 100 000,00 Р	102 531,65 Р	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofis_79_m_3450828106	Не выбран, т.к. удельная цена существенно выше среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или заниженных цен предложения. (п. 7)
Аналог 2	Нежилое встроенное помещение	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровский р-н, городское поселение Балабаново, Балабаново, Южная ул., 2В	63,3	6 490 000,00 Р	102 527,65 Р	https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_63.3_m_2634_864822	Не выбран, т.к. удельная цена существенно выше среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или



								заниженных цен предложения. (п. 7)
Аналог 3	Нежилое встроенное помещение	ноябрь 2023г.	Калужская область, Дзержинский р-н, сельское поселение Дворцы, д. Куровское, 33	263,2	4 000 000,00 Р	15 197,57 Р	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimonoe_pomeschenie_263.2_m_3115135_029	Не выбран, т.к. удельная цена существенно ниже среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или заниженных цен предложения. (п. 7)
Аналог 4	Нежилое встроенное помещение	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровский район, Балабаново, ул. Капитана Королева, 4	10	150 000,00 Р	15 000,00 Р	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/295251396/	Не выбран, т.к. удельная цена существенно ниже среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или заниженных цен предложения. (п. 7)
Аналог 5	Здание отдельно стоящее	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровский, Балабаново, Московская улица, 1	72,0	2 700 000,00 Р	37 500,00 Р	https://kaluga.domclick.ru/card/sale_free_purpose_123_3170455	Выбран в качестве аналога No1 для объектов оценки категории земель земли населенных пунктов. Объект относится к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставим с ними по ценообразующим факторам (п. 226 ФСО No7)
Аналог 6	Здание отдельно стоящее	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровск, улица Фридриха Энгельса, 8В	75,4	5 490 000,00 Р	72 782,71 Р	https://kaluga.domclick.ru/card/sale_free_purpose_188_1624289	Не выбран, т.к. удельная цена существенно выше среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или заниженных цен предложения. (п. 7)



Аналог 7	Нежилое помещение	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровский, деревня Кривское, Центральная улица	34,7	2 200 000,00 Р	63 400,58 Р	https://kaluga.domclick.ru/card/sale_free_purpose_193_6901472	Не выбран, т.к. удельная цена существенно выше среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или заниженных цен предложения. (п. 7)
Аналог 8	Нежилое помещение	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровский, деревня Кривское, Центральная улица, 61	27,5	1 375 000,00 Р	50 000,00 Р	https://kaluga.domclick.ru/card/sale_free_purpose_153_4578458	Выбран в качестве аналога No2 для объектов оценки категории земель земли населенных пунктов. Объект относится к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставим с ними по ценообразующим факторам (п. 226 ФСО No7)
Аналог 9	Здание отдельно стоящее	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровск, улица Фридриха Энгельса, 8А	1264,4	36 000 000,00 Р	28 472,00 Р	https://kaluga.domclick.ru/card/sale_free_purpose_178_9002113	Выбран в качестве аналога No3 для объектов оценки категории земель земли населенных пунктов. Объект относится к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставим с ними по ценообразующим факторам (п. 226 ФСО No7)
Аналог 10	Здание отдельно стоящее	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровск, площадь Ленина, 2	235,0	13 500 000,00 Р	57 446,81 Р	https://kaluga.domclick.ru/card/sale_free_purpose_166_7925068	Не выбран, т.к. удельная цена существенно выше среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или заниженных цен предложения. (п. 7)



Аналог 11	Нежилое встроенное помещение	ноябрь 2023г.	Боровский р-н г. Балабаново ул 1 Мая д. 7	41,5	4 200 000,00 Р	101 204,82 Р	https://kaluga.mov.e.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_415_kvm_balabanovo_ulica_1_maya_7_6897748423/	Не выбран, т.к. удельная цена существенно выше среднего значения по выборке - оценщик должен избегать завышенных или заниженных цен предложения. (п. 7)
Аналог 12	Здание отдельно стоящее	ноябрь 2023г.	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, Коммунальная ул., 5а	446,0	8 500 000,00 Р	19 058,30 Р	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/282346157/	Выбран в качестве аналога №4 для объектов оценки категории земель земли населенных пунктов. Объект относится к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставим с ними по ценообразующим факторам (п. 226 ФСО №7)

Источник: анализ Оценщика

Анализ рынка продажи коммерческой недвижимости, помещения свободного назначения, проведен в полном объеме, исходя из принципа достаточности. Исследованы все представленные в соответствующих информационных источниках в информационно-коммуникационной сети «Интернет» предложения объектов коммерческой недвижимости.

На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений продажи за 1 кв. м. коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) , без учёта скидки на торг и других поправок.

Таблица 15

Площадь, кв. м	Цена за 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
10,00 Р-1 264,40 Р	15 000,00 Р	102 531,65 Р	55 426,84 Р

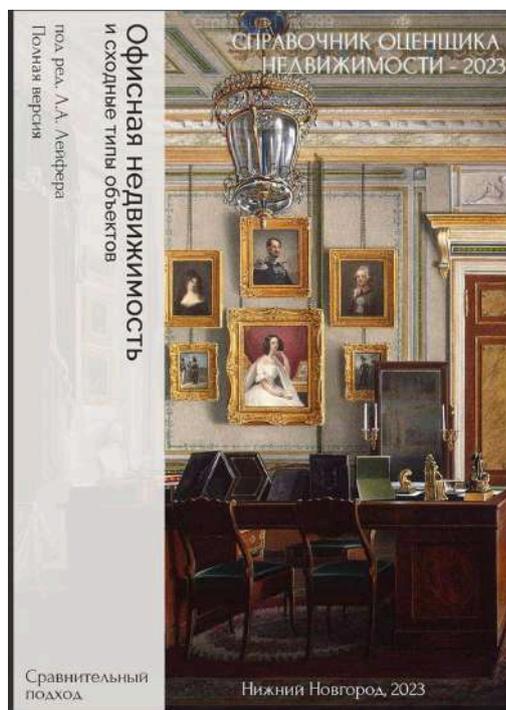
Необходимо отметить, что приведенные стоимости на данном этапе не учитывают параметрических различий между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Исходя из анализа рынка коммерческой недвижимости, помещения свободного назначения, можно сделать вывод, о том, что рынок неактивный.

Нективный рынок характеризуется низким и средним уровнем активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, средним и ниже среднего количеством предложений продажи.

3.6. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

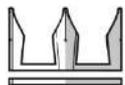
Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости приняты согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. А также использована справочная информация размещенная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости НО СтатРиелт (www.statrielt.ru).



Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03



Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 10, стр.
74.

1. Местоположение.

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости, является его местоположение, доступ к объекту являются факторами, влияющими на стоимость объекта недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 13, стр.
79.

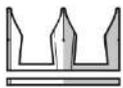
Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,67	2,17
	II	0,81	1,00	1,11	1,35	1,76
	III	0,73	0,90	1,00	1,22	1,59
	IV	0,60	0,74	0,82	1,00	1,30
	V	0,46	0,57	0,63	0,77	1,00

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам.

арендные ставки		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,37	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,10	1,33	1,67
	III	0,73	0,91	1,00	1,22	1,52
	IV	0,60	0,75	0,82	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,66	0,80	1,00



Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 14,15,
стр. 80.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁶

Таблица 47. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".

Центры деловой активности города по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	0,75	0,98
2	Московская область	-	-	-
3	Санкт-Петербург	0,89	0,82	0,96
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,89	1,00
5	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,94	0,89	1,00
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,94	0,88	1,00

Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 47, стр.
119.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города.

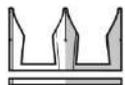
Функциональные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,87	0,90
Промзоны	0,85	0,82	0,88
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,90	0,88	0,91
Промзоны	0,80	0,77	0,82

Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 53, стр.
122.

2. Общая площадь (фактор масштаба).

По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже недвижимости, как правило, объекты с большей площадью имеет стоимость ниже, чем объекты, небольшие по площади.



Корректировка применяется согласно информационного источника Ассоциация «СтатРиелт» Statrielt.ru/

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,590

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Источник справочная информации размещенная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости НО СтатРиелт (www.statrielt.ru).

3. Физическое состояние здания.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом, его долгоживущих конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Степень физического износа влияет на потребительские качества и, как следствие, на рыночную стоимость недвижимости.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

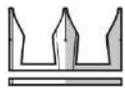
№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)



Источник: справочная информации размещенная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости НО СтатПuellm (www.statrielt.ru).

5. Материал стен.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Корректирующие значения приняты согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023.Офисная недвижимость и сходные типов объект Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода,, под редакцией Л.А. Лейфера.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 257. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России (кроме Москвы), и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023.Офисная недвижимость и сходные типов объект Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода,, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 257, стр. 323.

6. Тип объекта.

На стоимость производственно-складских объектов влияет тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание с земельным участком в пределах площади застройки).

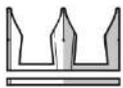
Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)**

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,95	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,86	0,95	0,90
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,90	0,95	0,92
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,93	0,89



Источник: справочная информации размещенная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости НО СтатПuellm (www.statrielt.ru).

7. Этаж расположения (наличие подземной части).

Наземная часть зданий является предпочтительней с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)**

* - отнесения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, и ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно одинаковых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), класса качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,91	0,74
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,93	0,92
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,90	0,86
Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,00	0,94
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.4.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,91	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,84	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,93	0,88
Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	0,96
Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	0,86
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,91	0,86

Источник: справочная информации размещенная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости НО СтатПuellm (www.statrielt.ru).

8. Доступ к объекту .

Для оценки коммерческой недвижимости необходимо правильно определить его влияние на стоимость объектов оценки, расположенных на закрытой территории, доступ к которой ограничен (например территория промбазы).

Корректировки применяется согласно Справочник оценщика недвижимости - 2023.Офисная недвижимость и сходные типов объект.Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера

Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

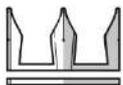
Таблица 127. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

№	Категория городов	Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,81	0,73 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,82	0,74 - 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,73 - 0,89
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,73 - 0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,75 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,73 - 0,89
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,73 - 0,89

Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 128. Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

№	Категория городов	Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	
		Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,80	0,72 - 0,88
2	Санкт-Петербург	0,81	0,73 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,72 - 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,73 - 0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,72 - 0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,72 - 0,88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,73 - 0,89



Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 127, 128,
стр. 208.

9. Наличие отдельного входа.

Стоимость объектов коммерческого назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объекта с отдельным входом обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Корректировки применяется согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект *Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 177. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	отдельного входа нет	0,87	1,00

Таблица 178. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,06
	отдельного входа нет	0,94	1,00

Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 177, 178
стр. 268.

10. Класс качества.

Объекты коммерческой недвижимости могут различаться по техническим параметрам площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, наличие дополнительных удобств.

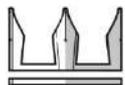
Корректировки применяется согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект *Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 195. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, города с населением до 500 тыс. чел.

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Высококласные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,05
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,95	1,00

Таблица 196. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов, города с населением до 500 тыс. чел.

для офисных объектов		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Высококласные офисы (класс А,В)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,06
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,95	1,00



Источник: *Справочник оценщика недвижимости - 2023.Офисная недвижимость и сходные типов объект*
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода,, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 195,196
стр. 276.

11. Состояние отделки.

Как правило, объекты с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Кроме того, отделка помещений объекта недвижимости характеризуется состоянием или потребностью в ремонте.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)*



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала *Statriel* на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

[← Назад](#)

[Вперед ▶](#)

Источник: <https://statriel.ru/statistika-rynka>

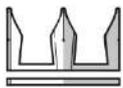
12. Наличие парковки.

Наличие парковки на территории складского помещения, а также его тип оказывает влияние на стоимость. Стоимость производственно-складских объектов, на территории которых есть организованная парковка выше относительно объектов, не имеющих подобной опции.

«Организованная парковка» - это место стоянки транспортных средств, представляющее собой участок проезжей части автомобильной дороги, улицы и дороги населенного пункта или прилегающей к ним территории, организованной в соответствии с правилами дорожного движения и другими ТНПА, утвержденными в установленном порядке. Организованная парковка в случае объектов производственно-складского назначения может также располагаться напрямую на территории объекта. При этом организованная парковка может быть как открытой (транспортные средства располагаются на земле, без каких-либо навесов, под открытым небом), так и закрытой (навес, подземная парковка, многоуровневая и т.п.).

Тип парковки также оказывает существенное влияние на стоимость: объекты с крытой парковкой на территории стоят дороже по сравнению с такими же объектами с открытой парковкой.

Корректировки применяется согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023.Офисная недвижимость и сходные типов объект *Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода,, под редакцией Л.А. Лейфера*



Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 123. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,07
	стихийная	0,98	1,00	1,06
	без парковки	0,93	0,95	1,00

Таблица 124. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,06
	стихийная	0,94	1,00	1,01
	без парковки	0,94	1,00	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода., под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 123,124, стр. 204.

13. Тип планировки .

Существенным признаком использования помещения, является тип планировки. Выделяют следующие типы:

- смешанный тип;
- свободная планировка;
- кабинетная планировка.

Корректировки применяется согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода., под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 208. Матрица коэффициентов удельных цен продажи/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа планировки, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

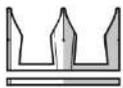
Тип планировки		аналог		
		смешанный	свободный (опен-офис)	кабинетный
объект оценки	смешанный	1,00	1,06	1,14
	свободный (опен-офис)	0,94	1,00	1,07
	кабинетный	0,88	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 209. Матрица коэффициентов удельных цен продажи/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа планировки, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Тип планировки		аналог		
		смешанный	свободный (опен-офис)	кабинетный
объект оценки	смешанный	1,00	1,03	1,11
	свободный (опен-офис)	0,97	1,00	1,07
	кабинетный	0,90	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода., под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 208,209, стр. 284.



14. Наличие охраны .

Существенным признаком использования помещений является возможность организации защиты от криминального и иного воздействия на объект и движимое имущество. Принято различать помещения с организованной охраной, предполагающей на базовом уровне организацию сохранности имущества, и объекты без организации охраны.

Корректировки применяется согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 213. Отношение удельной цены объекта без охраны к удельной цене такого же объекта с наличием охраны, среднее и расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,95	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	0,96	0,93	0,99
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94	1,00
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,95	0,92	0,98
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,95	0,92	0,98

Таблица 214. Отношение удельной арендной ставки объекта без охраны к удельной арендной ставке такого же объекта с наличием охраны, среднее и расширенный интервал

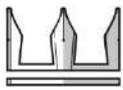
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,94	0,90	0,98
2	Санкт-Петербург	0,96	0,92	1,00
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,97	0,94	1,00
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,95	0,91	0,99
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,96	0,92	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А. Лейфера. таб. 213,214, стр. 288.

15. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).

Цены предложений на открытом рынке обычно несколько превышают цену реальной продажи, так как допускают торг между продавцом и покупателем.

Корректировки применяется согласно Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типов объект Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера



Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,3%	8,0%	14,5%
2	Санкт-Петербург	5,6%	2,4%	8,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	7,1%	13,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов, под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 271.

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания здания, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющие как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости «улучшенной» недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта недвижимости. Далее названные подходы будут рассмотрены более подробно.

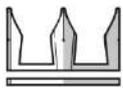
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа.

Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных



потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов.

Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

4.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ.

Применение затратного и доходного подхода для определения рыночной стоимости здания склада, по мнению оценщика, является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

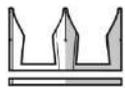
Такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобных объектов сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Даже несмотря на существующий в городе Балабаново Калужской области развитый рынок аренды помещений коммерческого назначения, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата



производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере рыночной стоимости объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов, так как делает результат оценки стоимости недостоверным.

4.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Сравнительный подход в настоящее время весьма удобен при расчете рыночной стоимости недвижимости в связи с обилием информации о ценах на вторичном рынке недвижимости, размещенной в различных источниках. Метод прямого сравнения продаж является наиболее удобным и часто используемым. Он требует наименьшего количества исходных данных и дает в итоге наиболее достоверную рыночную стоимость.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании метод прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта недвижимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости свободного назначения.

5. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. МЕТОДОЛОГИЯ

В процессе анализа рынка объектов-аналогов объекта оценки оценщик располагает сведениями о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов недвижимости, которые можно было бы рассматривать как аналоги для сравнения с оцениваемым объектом. Оценщик считает сравнимыми объекты-аналоги, сходные по физическим и качественным характеристикам.

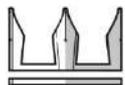
На рынке выявлено небольшое количество аналогов сопоставимого назначения и местоположения, но по качественным и количественным характеристикам они значительно отличаются от объекта исследования, их применение при расчете может привести к значительной доли погрешности. Таким образом, для расчета применялись аналоги, наиболее сопоставимые с объектом исследования по таким характеристикам как: местоположение, назначение, состояние с применением корректировок при необходимости.

С целью выявления аналогов объекта оценки, были проанализированы данные рынка коммерческой недвижимости свободного назначения в городе Балабаново Калужской области с использованием интернет – порталов: <https://www.avito.ru>, <https://kaluga.cian.ru>, <https://kaluga.domclick.ru>, <https://kaluga.move.ru>. После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки, также рассчитана рыночная стоимость объекта недвижимости.

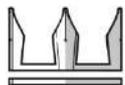
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение, Тип	Коммерческая недвижимость				
2	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
3	Время продажи/условия продажи (Дата публикации)	ноябрь 2023г.				
4	Передаваемые имущественные права, ограничения (Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность



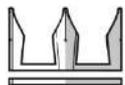
	обременения) этих прав					
5	Условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	Калужская обл., Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом 34	Калужская область, Боровский, Балабаново, Московская улица, 1	Калужская область, Боровский, деревня Кривское, Центральная улица, 61	Калужская область, Боровск, улица Фридриха Энгельса, 8А	Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, Коммунальная ул., 5а
7	Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.	186,50	72,0	27,5	1264,4	446,0
8	Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
9	Особенности локального местоположения: Местонахождение в пределах города, типовые зоны в пределах города	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности
10	Особенности локального местоположения: Близость к остановкам общественного транспорта	Смешанная застройка, в непосредственной близости	Смешанная застройка, в непосредственной близости	Смешанная застройка, в непосредственной близости	Смешанная застройка, в непосредственной близости	Смешанная застройка, в непосредственной близости
11	Ограниченность доступа к объекту	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
12	Архитектурно-планировочные решения: расположение помещений	смежно-изолированные	смежно-изолированные	смежно-изолированные	смежно-изолированные	смежно-изолированные
13	Архитектурно-планировочные решения: тип объекта оценки	Встроенное помещение свободного назначения	Здание отдельно стоящее	Встроенное помещение свободного назначения	Здание отдельно стоящее	Встроенное помещение свободного назначения
14	Архитектурно-планировочные решения: Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
15	Архитектурно-планировочные решения: этажность строения	4	2	5	2	1
16	Этаж расположения	1	1	цоколь	1,2	1
17	Архитектурно-планировочные решения: Ориентация окон, вид из окна, витринные окна	ориентация, вид, - на территорию, на проезжую часть	ориентация, вид, - на территорию, на проезжую часть	ориентация, вид, - на территорию, на проезжую часть	ориентация, вид, - на территорию, на проезжую часть	ориентация, вид, - на территорию, на проезжую часть
18	Физическое состояние здания	удовлетворительно	отличное	отличное	отличное	отличное
19	Год постройки	1963	1962	хорошее	хорошее	1991
20	Земельный участок на котором расположен объект, кв.м.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных



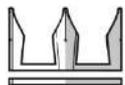
21	Кадастровый номер объекта оценки	40:03:110212:200	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
22	Материалы стен	Кирпичные	Кирпичные	нет данных	нет данных	нет данных
23	Паркинг	Стихийная, перед зданием	Стихийная, перед зданием	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
24	Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	Выделенная, перед зданием	Выделенная, перед зданием	Выделенная, перед зданием
25	Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
26	Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью, коммунальным и услугами, присутствует система безопасности,	Обеспеченность связью, коммунальным и услугами, присутствует система безопасности,	Обеспеченность связью, коммунальными услугами,	Обеспеченность связью, коммунальным и услугами,	Обеспеченность связью, коммунальными услугами,
27	Коммуникации	Водопровод, электроэнергия, газоснабжение, водоотведение - центральное,	Водопровод, электроэнергия, водоотведение - центральное	Водопровод, электроэнергия, водоотведение - центральное	Водопровод, электроэнергия, водоотведение - центральное	Водопровод, электроэнергия, водоотведение - центральное
28	Системы безопасности, наличие охранных устройств	имеется	нет	нет	нет	нет
29	Внутренняя отделка	типовая	типовая	типовая	типовая	типовая
30	Класс качества	С	С	С	С	С
31	Рыночная стоимость объекта предложения, руб.	определяется	2 700 000,00 Р	1 375 000,00 Р	36 000 000,00 Р	8 500 000,00 Р
32	Стоимость земельного участка, руб.	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
33	Стоимость объекта, 1 кв.м., руб	определяется	37 500,00 Р	50 000,00 Р	28 472,00 Р	19 058,30 Р
34	Источник информации		https://kaluga.omclick.ru/car/le_free_purpose/1233170455	https://kaluga.omclick.ru/card/sale/free_purpose/1534578458	https://kaluga.omclick.ru/car/le_free_purpose/1789002113	https://kaluga.ci/sale/commercial/282346157/

Расчетная таблица. Таблица 17

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена за 1 кв.м., руб.	37 500,00	50 000,00	28 472,00	19 058,30
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01*(1+02)), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
4	Время продажи/условия продажи (Дата публикации), %	0%	0%	0%	0%
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03*(1+04)), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
6	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %	0%	0%	0%	0%
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05*(1+06)), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457



8	Условия финансирования (вид оплаты, условия кредитовани, иные условия), %	0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07*(1+08)), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
10	Местоположение в пределах города (коэф.)	1	1	1	1
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09x10), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
12	Расположение относительно красной линии, (коэф.)	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11x12), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
14	Особенности локального местоположения: Близость к остановкам общественного транспорта	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13x14), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
16	Ограниченность доступа к объекту, %	0%	0%	0%	0%
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13*(1+14)), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
18	Материалы стен, %	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15*(1+16)), руб.	34 350,00	45 800,00	26 080,35	17 457
20	Общая площадь (фактор масштаба), Коэф.	0,86	0,74	1,36	1,15
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17*(1+18)), руб.	29 506,65	33 708,80	35 417,12	20 076,01
22	Функциональное назначение объекта, Класс качества, (коэф)	1,00	1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11x12), руб.	29 506,65	33 708,80	35 417,12	20 076
24	Встроенное, пристроенное помещение, отдельно стоящее., %	10%	0%	10%	10%
25	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19*(1+20)), руб.	26 555,99	33 708,80	31 875,41	18 068,41
26	Паркинг, %	0%	0%	0%	0%
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21*(1+22)), руб.	26 555,99	33 708,80	31 875,41	18 068
28	Состояние объекта, Коэф.	0,88	0,88	0,88	0,88
29	Скорректированная цена, 1 кв.м. (23*24)), руб.	23 294,72	29 569,12	27 960,89	15 849
30	Коммуникации, %	0%	0%	0%	0%
31	Скорректированная цена, 1 кв.м. (25*(1+26)), руб.	23 294,72	29 569,12	27 960,89	15 849,48
32	Этажность, коэф.	1,00	0,88	1,00	1,00
33	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27*(1+28)), руб.	23 294,72	26 020,83	27 960,89	15 849,48
34	Суммарная корректировка (29/1)	0,621	0,520	0,982	0,832
35	Количество поправок	4	4	4	4
36	Вес	2,5	2,5	2,5	2,5
37	Величина коэффициента вариации, %	15,96%			
38	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб., с НДС	23 281,48			
39	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб., без НДС	19 401,23			
40	Площадь объекта оценки	186,50			
41	РС объекта оценки, кад. номер: 40:03:110212:200, с НДС, руб.	4 341 995,91			
42	РС объекта оценки, кад. номер: 40:03:110212:200, без НДС, руб.	3 618 329,93			



Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MSExcel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.

Корректировка на уторговывание

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, принятой по результатам интервьюирования с продавцами объявлений. Величина скидки, принята по среднему значению и составляет 8,4%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,3%	8,0%	14,5%
2	Санкт-Петербург	5,6%	2,4%	8,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	7,1%	13,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%

Тип объекта.

На стоимость производственно-складских объектов влияет тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание с земельным участком в пределах площади застройки).

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2023 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,95	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,86	0,95	0,90
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,90	0,95	0,92
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,93	0,89

Площадь (фактор масштаба).

Расчет поправки на площадь выполняется по формуле:

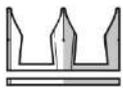
$$K_{кор} = (S_0/S_a)^n - 1, \text{ где:}$$

$K_{кор}$ – коэффициент корректировки;

S_0 – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

n – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)**

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.
К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торж (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,590

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_p = (S_0/S_a)^p$$

K_p – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

p – коэффициент торможения.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Площадь, кв.м.	186,5	263,2	75,4	1264,4	235,0
Коэффициент торможения	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16
Корректирующий коэффициент		1,057	0,865	1,358	1,038

Этажность

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)**

- отнесения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

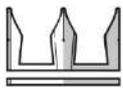
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов StatPilot на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,81	0,74
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,85	0,86
2.				
Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,00	0,94
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
3.				
Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,91	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,84	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,93	0,88
2.				
Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	0,96
3.				
Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	0,86
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,91	0,86

Физическое состояние здания.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом, его долгоживущих конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Степень физического износа влияет на потребительские качества и, как следствие, на рыночную стоимость недвижимости.



на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений – корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классов качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала [Statrielt](#) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей и/или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

Источник: справочная информация размещенная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости НО *СтатПuellm* (www.statrielt.ru).

Применение других корректировок не требуется.

Расчёт коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

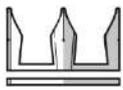
$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}},$$

где

C_i - i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).



В данном случае значение коэффициента вариации составляет 15,96%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Исходя из полученных расчетов, с учетом рассчитанного удельного значения, стоимость объекта оценки, на дату оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет: **3 618 329,93 рублей.**

5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Поскольку в распоряжении документация на оцениваемое недвижимое имущество, и отсутствуют документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию исследуемого объекта, Оценщик в рамках настоящего отчета не использует методы затратного подхода. Кроме того, подход менее приспособлен к рыночным условиям.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что оцениваемый объект не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

6.1. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В случае расхождения результатов оценки в пределах, не превышающих 30% (Лейфер Л.А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика»), результатам, полученным в рамках различных подходов, присваиваются равные веса. При расхождении результатов в величину, превышающую 30%, требует обоснования величины применяемого веса либо обоснование отказа от полученного результата.

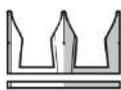
В соответствии с заданием на оценку, результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости земельного участка без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был использован Сравнительный подход. Доходный и затратный подходы не применялись. В связи с использованием одного подхода к оценке объекта согласование не требуется. Результат, полученный при расчетах сравнительным подходом, имеет абсолютный вес.

Таблица 18 Согласование результатов

Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:110212:200, местоположение (адрес): РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34.	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	4 341 995,91
Вес	0,00	0,00	1,00
Согласование результатов, руб.	4 341 995,91		

Источник: расчеты оценщика



ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

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 предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями), общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе выполнения данного отчета, были проанализированы три основных подхода по определению стоимости объекта исследования, затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно стоимости объекта оценки.

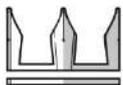
На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №383-23 от 23 ноября 2023 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод о том, что, рыночная стоимость объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое помещение, этаж №1, подвал, общая площадь 186,5 кв.м., кадастровый номер 40:03:110212:200, местоположение (адрес): РФ, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 мая, д.5, пом.34, по состоянию на 21 ноября 2023 года, составляет:

Таблица 19

№ п/п	Наименование и адресные ориентиры объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м. без НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1.	Помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 40:03:110212:200, площадь 186,5 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 5, пом. 34	23 281,48	19 401,23	4 341 995,91	3 618 329,93

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена по состоянию на **21 ноября 2023 года**. Отчет об оценке составлен в форме и подготовлен в соответствии с требованиями к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"(в действующей редакции); федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России: (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611).



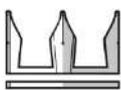
Система стандартов и правил оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (Система СПОД РОО 2022).

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно законодательству и нормативно-правовым актам в области оценочной деятельности рыночная стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты произошло не более 6 месяцев.

Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта может в дальнейшем использоваться заказчиком для разрешения имущественных споров, в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий получения кредитов под залог имущества, разделу имущества, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности и т.п.

Эксперт-оценщик ООО
«Первый Центр Судебных Экспертиз»
Сертифицированный Оценщик
Действительный член
Ассоциации Русское общество оценщиков

В.И. Жашуева



8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ОРГАНИЗАЦИИ, его подпись заверяется печатью данной организации.

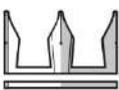
Эксперт-оценщик ООО
«Первый Центр Судебных Экспертиз»
Сертифицированный Оценщик
Действительный член
Ассоциации Русское общество оценщиков

В.И. Жашуева

Директор
ООО «Первый Центр Судебных Экспертиз»
23 ноября 2023 г.

В.И. Жашуева

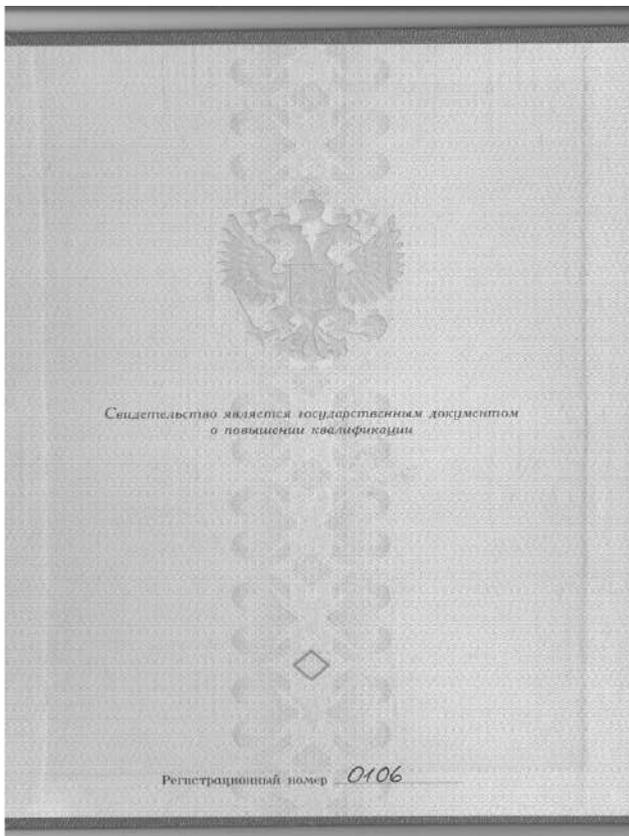
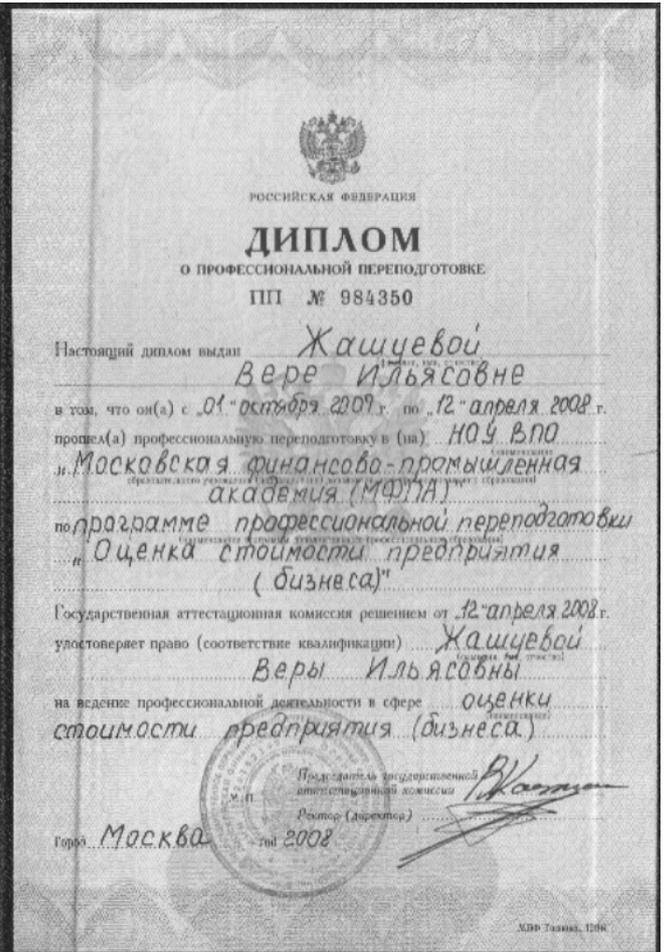
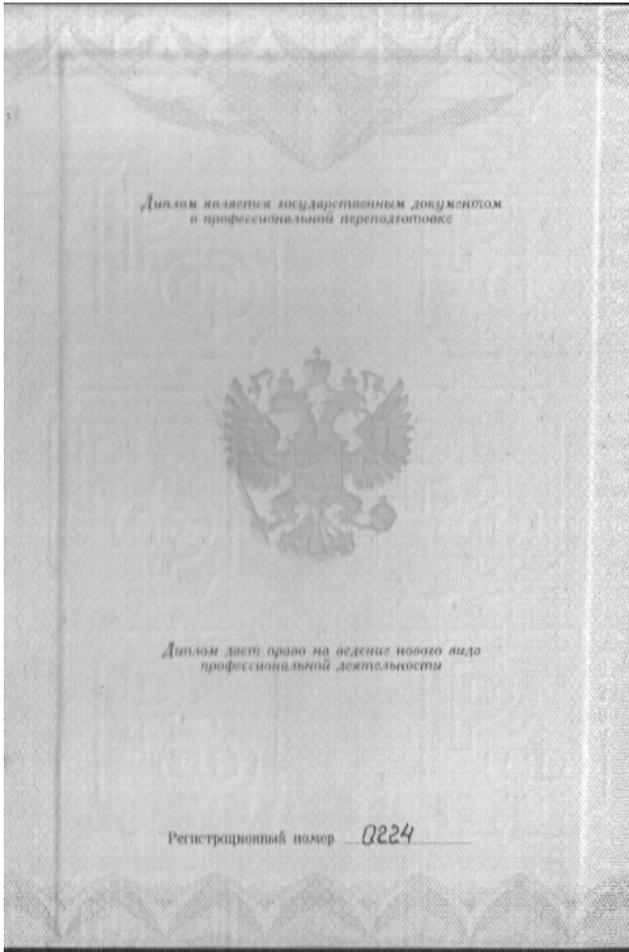
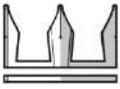


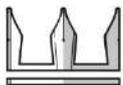


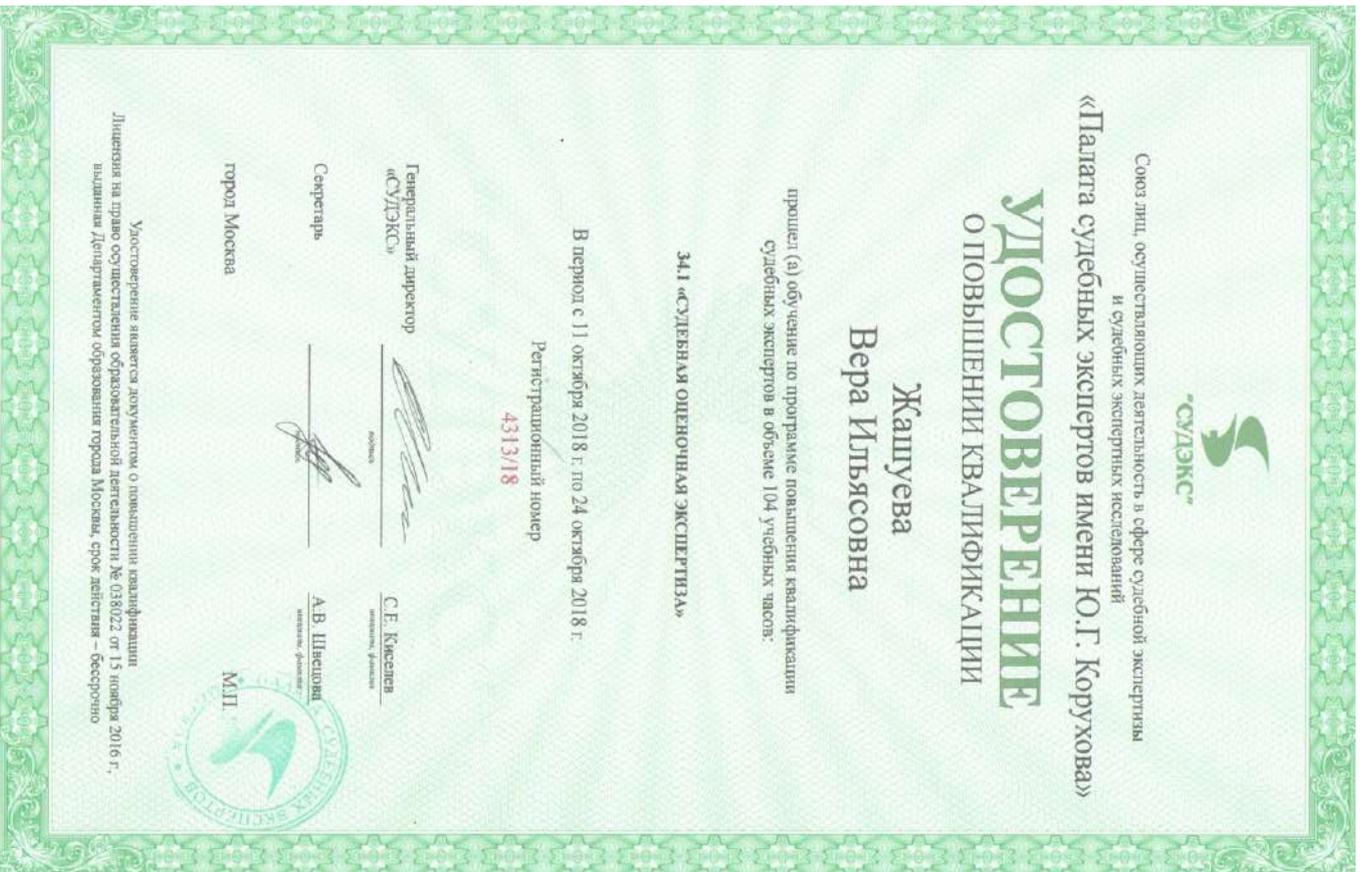
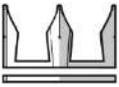
9. ПРИЛОЖЕНИЯ

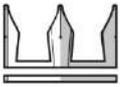
Приложение 1. Документы об образовании оценщиков.











Приложение 3. Свидетельство о членстве в саморегулируемых организациях

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Жашуева Вера Ильевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 710505221688
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
19 августа 2008 года, регистрационный № 004827

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

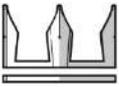
Президент

М.П.
Ю.В. Козырь

0001456 *

Приложение 4. Правоустанавливающие документы

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение)	
Регистрация выписки	
Наименование	Значение
Дата формирования выписки	08.11.2023
Регистрационный номер	****.****/****.*****
Регистрация поступившего запроса	
Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	09.11.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	09.11.2023
Сведения об объекте недвижимости - помещении	
Наименование	Значение
Дата постановки на учет/регистрации	02.07.2011 0:00:00
Кадастровый номер	40:03:110212:200
Номер кадастрового квартала	40:03:110212
Вид объекта недвижимости	002001003000, Квартала
Кадастровый номер объекта недвижимости (здания, сооружения), в пределах которого расположено помещение	40:03:110212:41
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 409-11, 03, 409-11, 02, Кадастровый номер, 40:03:110212:0:1,4, 02, Условный номер, 40:03:000000:0000:409-11:003
Площадь, в кв. метрах	186,5
Наименование помещения	Нежилое помещение
Назначение помещения	206001000000, Нежилое
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	нет
Имущество общего пользования	нет
ОКАТО	22206505000
Код КАДР	4004002000000200
Код региона	40, Калужская область
Район	Р-н, Боровский
Муниципальное образование	г. Балабаново
Улица	ул. 1 Мая
Дом	д. 5
Квартала	пом. 34
Адрес в соответствии с ФААС (Текст)	Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул 1 Мая, д 5, пом 34
ОКАТО	22206505000
Код региона	40, Калужская область
Описание местоположения	Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул 1 Мая, д 5, пом 34
Тип этажа	01, Этаж
Номер этажа	1
Ссылка на файл	/10_40_141_10/ГКНДРС/Нежoks/40_03/КП_БТИ_Боровский
Формат/3496/3496060_E/188386_6976963_3mapr-j	pd
Тип этажа	30b5e596-3658-4378-a2a0-705c489abd0/aa0038e
Номер этажа	a-8c9c-4694-ac1d-a29ed10123d4/EXT_FPLE
Кадастровая стоимость	04, Подвал
	8314725.77
Сведения о правах и правообладателях	
Наименование	Значение



Сведения о праве и правообладателях	30.09.2011 0:00:00
Дата постановки на учет/регистрации	001001000000. Собственность
Вид зарегистрированного вещного права	40-40-03/037/2011-079
Номер регистрации вещного права	Муниципальное образование городского поселения "Города Балабаново" Боровского района Калужской области
Сведения о правообладателе	

Статус записи об объекте недвижимости	Значение
Наименование	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Статус записи об объекте недвижимости	



Казенное предприятие Калужской области "Бюро технической инвентаризации"
Боровский филиал
Наименование ОПИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на ПОМЕЩЕНИЕ
(тип объекта учета)
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
(наименование объекта)
НЕЖИЛОЕ
(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

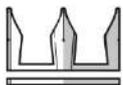
Субъект Российской Федерации Калужская обл.
Административный округ (округ) Р-н Боровский
Город (пос.) г. Вышнего
Район города ул. I Мая
Улицы (пер.) Дом № 5
Помещение № 34
Инвентарный № 409-11

Паспорт составлен по состоянию на 4 апреля 2011 г.

Директор _____ Зауменский А.И. (Фамилия И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
"16" августа 2011 г.
И.о. руководителя/уполномоченного лица
40-03-102892-0:0:1/7
С.С.И.И.

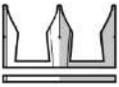




0	0	0	43,3	143,2	186,5
---	---	---	------	-------	-------

II. Экспликация площади помещения

Литера	Этаж	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь помещения	В том числе		Лоджий балконов без поправочного коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Самовольно переоборудованная площадь
						Основная	Вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	Подвал	1	Коридор	1,8	1,8		1,8		2,12		
		2	Коридор	4,7	4,7		4,7				
		3	архив	23	23	23					
		4	архив	44,3	44,3	44,3					
	1	1	Кабинет	4,9	4,9	4,9			2,53		
		2	Коридор	31,7	31,7		31,7				
		3	Кабинет	3,7	3,7	3,7					
		4	Кабинет	11,8	11,8	11,8					
		5	Кабинет	8,1	8,1	8,1					
		6	Кабинет	7,9	7,9	7,9					
		7	Кабинет	7,2	7,2	7,2					
		8	Кабинет	7,5	7,5	7,5					
	9	Коридор	3,5	3,5		3,5					
	10	Санузел	1,6	1,6		1,6					
	11	Кабинет	5,6	5,6	5,6						
	12	Кабинет	19,2	19,2	19,2						



III. Техническое описание помещения

31/2
Год постройки здания 1963
Физический износ (%) 40
Этажность здания 4
Этаж помещения 1, подвал
Количество уровней в помещении 2

Литера А	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1) Фундамент	бетонный ленточный
2) Наружные стены (материал)	Каменные / Кирпичные
3) Перегородки (материал)	Из прочих материалов / Гипсокартонные
4) Перегородки (материал)	Железобетонные
5) Крыша	Шифер
6) Проемы Оконные Дверные	Двойные створчатые Дерево / Фигурчатые, окрашены
7) Полы	ЛИНОЛЕУМ
8) Отделка стен	ОБОИ, ПЛАСТЕК
9) Отделка потолков	ПОБЕДЕНО
10) Вид отопления	Центральное
11) Наличие: Электрооснащение Горюче волосяное Отопление Водопровод Вентиляция Воды и души Газоснабжение Канализация	Центральное Местное Центральное водяное (паровое) От центрального сети С газовыми колонками Степеное Центральная
12) Наличие полов и (или) балконов	Центральная

IV. Стоимость помещения

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2011 г. 322284 руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах ____ г. ____ руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1				5
2	Поттужный план	1:200	1	

Особые отметки:

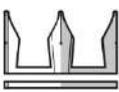
Паспорт выдан
Исполнитель

07.04.2011

/Королева И.А./

Проверил

/Аристархова И.В./



Приложение 5. Источники информации.



Avito Поиск объявлений

Офис, 79 м² в Балабаново | Продажа коммерческой недвижимости в Балабаново

8 100 000 Р

8 962 370-79-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Написать сообщение

Ирина Ковалева
14.04.1974
Ирина Ковалева

Описание

В комплексе 2-этажный корпус площадью 100 кв.м. (2 этажа). В здании торговый зал (длина 40 м, ширина 10 м, высота 3 м). Просторно, комфортно, современно по своему времени. Выгодно, чисто, современно. Торг уместен.

О здании

Помещение в торговом центре. Торговая улица, торговый центр.

М. Балабаново, Шавердына в 300 м от метро в 10 мин. пешком

Положи объявление

Продукты в этой категории

8 100 000 Р

8 962 370-79-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Написать сообщение

Ирина Ковалева
14.04.1974
Ирина Ковалева



Avito Поиск объявлений

Продам помещение свободного назначения, 63.3 м² в Балабаново

6 490 000 Р

8 910 601-30-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Написать сообщение

Ольга Купцова
Купцова
14.05.1978

Расположение

Калужская область, Боровской р-н, торговая зона в Балабаново, Балабаново, Южная ул., 29

6 490 000 Р

8 910 601-30-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

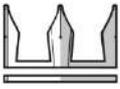
Здравствуйте!

Написать сообщение

Ольга Купцова
Купцова
14.05.1978

Подписаться на продавца

Купцова Ольга



Свободное назначение, 10 м²

150 000 Р

+7 980 512-13-73

Написать

Продается помещение своб. назначения, 72 м²

2 700 000 Р

+7 (863) 704-73-22

Написать

Продается помещение своб. назначения, 72 м²

2 700 000 Р

Написать

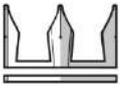
Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?



Зеленый день До 30 ноября скидки на квартиры в новостройках

Калуга Партеран

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы

Продается помещение своб. назначения, 75.43 м²
5 490 000 Р
72 782 руб/м²
Хочу скидку! →

Андрей Неделько
20 объявлений
На Домклик 2 года

CENTURY 21 АБСОЛЮТ

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (086) 642-02-53

Написать

Спросите у продавца

Описание

Здравствуйте! Вашему вниманию предлагается магазин "Продукты" в Боровске. Данный объект на протяжении 30 лет снимает арендатор и плата за бизнесную аренду составляет 50 000 рублей. Этот магазин выгодно отличается от других тем, что расположен в месте, где отсутствуют какие либо продуктовые магазины рядом и пользуется большим спросом у жителей близлежащих улиц. Конечно же стоит отметить, что объект находится рядом с живописным местом - рекой Протва. При желании можем предложить здесь также комплекс других зданий и ответить на интересующие вас вопросы!!!

Юридическую чистоту объекта гарантирует и страхует международное агентство недвижимости "Century21 Абсолют"!
Авт. 47081738

Параметры объекта

Площадь 75,4 м² Этаж 1

Комнат в помещении 1 Вход в помещение Отдельный

Состояние Косметический Тип сделки Свободная продажа

Этажей в здании 1

Расположение

Продается помещение своб. назначения, 75.43 м²
5 490 000 Р
72 782 руб/м²
Хочу скидку! →

Андрей Неделько
20 объявлений
На Домклик 2 года

CENTURY 21 АБСОЛЮТ

Показать телефон

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Зеленый день До 30 ноября скидки на квартиры в новостройках

Калуга Партеран

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы

Продается помещение своб. назначения, 34,7 м²
2 200 000 Р
63 400 руб/м²

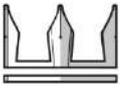
Лариса Бугаева
25 объявлений
На Домклик 6 мес.

Этажи ОБНИАНСК

Заоните продажу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (965) 704-77-20

Поделиться Избранное



Купить помещение своб. назначения, 34,7 м² по адресу Калужская...

Описание

ПРОДАЕТСЯ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 34,7кв.м в цокольном (-1) этаже, пятиэтажного жилого дома с отдельным входом в д. Кривское. Дом находится на въезде в д. Кривское из г. Обнинск.

Просторное, светлое помещение со свежим ремонтом. Получено разрешение на заведение мокрой точки у администрации.

Проектировано подходить как под косметический салон, парикмахерскую, так и под офис. Санузел общий в коридоре.

Закрытая территория и просторная парковка. Въезд через КПП по чип-ключу. Удобная локация с развитой инфраструктурой. Рядом остановки общественного транспорта, в г. Обнинск ожидание 15-20 мин., продуктовые супермаркеты Пятёрочка и Магнит, аптеки.

Поможем в одобрении и оформлении ипотеки, полное юридическое обслуживание. Услуги агентства оплачиваются отдельно. Оперативный поиск. Звоните!

Номер в базе: 20160310. Район: Кривское д.

Продаётся помещение своб. назначения, 34,7 м²
2 200 000 ₽
63 400 руб/м²

Лариса Бугаева
25 объявлений
На Домклик 6 мес.

Этажи Обнинск

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (965) 704-73-28

Подвалиться Избранное

ЖК OMEGA («Омега»)
Дом класса «Комфорт».
Направленный дизайн и архитектура

Зеленый день До 30 ноября скидки на квартиры в новостройках

Калужская область, Боровский, деревня Кривское, Центральная улица

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Ревью ЖК

Продаётся помещение своб. назначения, 27,5 м²
1 375 000 ₽
50 000 руб/м²

Хочу скидку!

Дмитрий Пислов
14 объявлений
На Домклик 4 года 9 мес.

Фамили Ризалт

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 120-69-49

Написать

Спросите у продавца

27,5 м² 1 из 5 2014

Площадь Этаж Год постройки

Калужская область, Боровский, деревня Кривское, Центральная улица, 61

Обновлено 20 сентября

Калужская область, Боровский, деревня Кривское, Центральная улица, 61

Обновлено 20 сентября

Описание

Предлагаем офисно-торговую помещения с качественной чистовой отделкой, расположены в ЖК "Гармония" на цокольном этаже. Территория охраняется, имеется видеонаблюдение, парковка на 200 мест, доступ к помещениям круглосуточный, в каждом помещении проведен качественный интернет. Помещения тёплые, отопление регулируется, КУ не большая. Дома сдали и в них уже проживают люди, помещения подойдут под многие ваши бизнес идеи, а так же это хорошее вложение, возможна аренда 550 руб/м

Продаётся помещение своб. назначения, 27,5 м²
1 375 000 ₽
50 000 руб/м²

Хочу скидку!

Дмитрий Пислов
14 объявлений
На Домклик 4 года 9 мес.

Фамили Ризалт

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 120-69-49

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

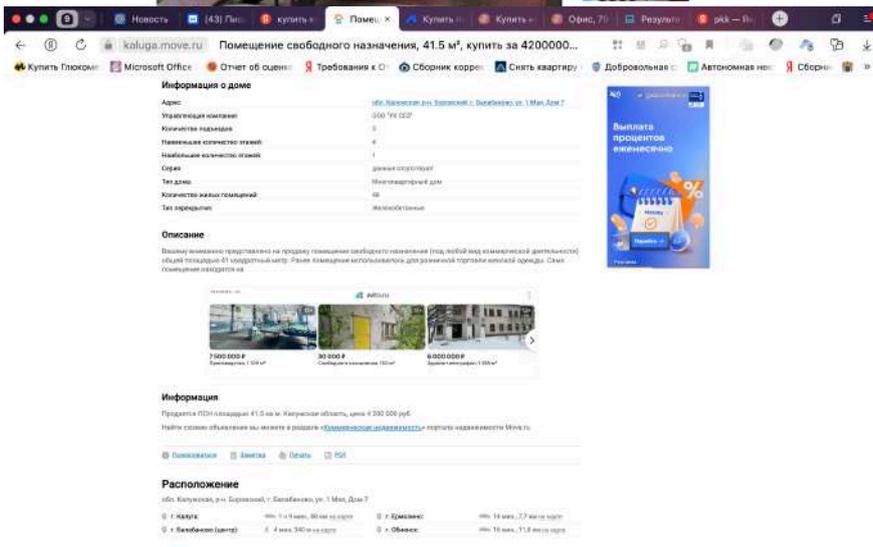
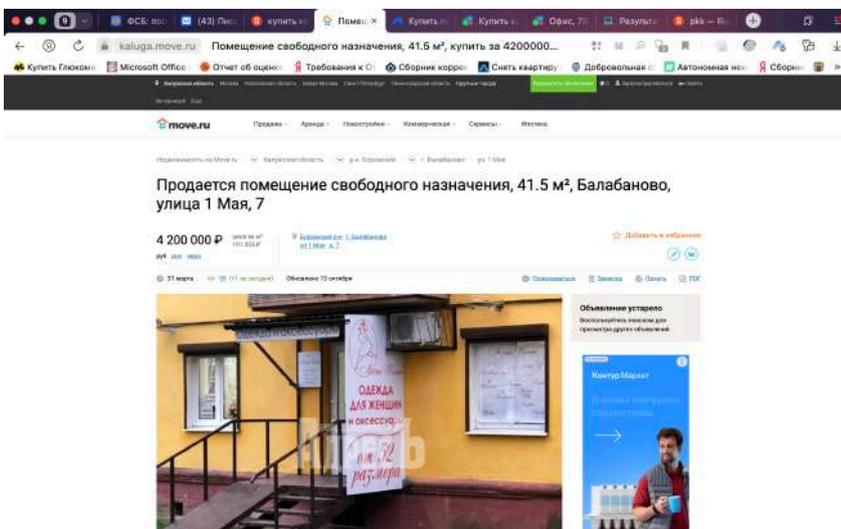
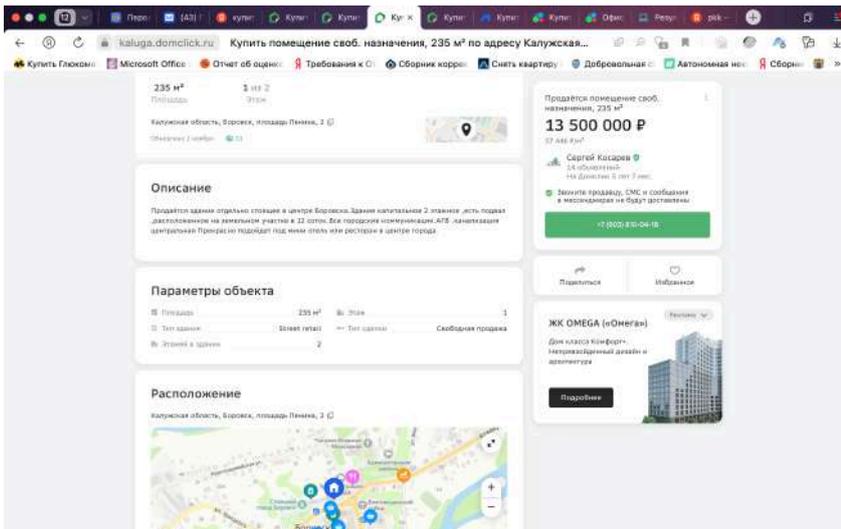
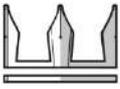
27,5 м² 1 из 5 2014

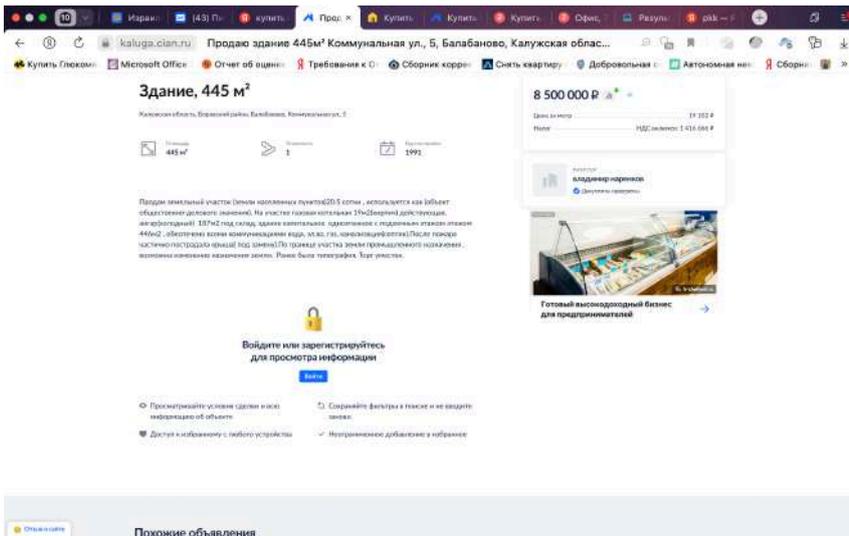
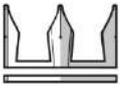
Площадь Этаж Год постройки

Вход в помещение Отдельный В Состояние Типовой ремонт

Налогообложение НДС В Год постройки 2014

Этажей в здании 5





ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

