

ОТЧЕТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ДОКА-М»

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Дока-М»

М.Д. Щеглов

« 05 » февраля

2025 г.

Отчет подготовил

Оценщик

Т.В. Шкулипа



ОТЧЕТ №0025/2025-ОЦ

Об определении рыночной стоимости

здания, назначение: нежилое, площадь 159,4 кв.м., кадастровый номер
40:03:100157:60 по адресу: Калужская область, Боровский район, г.Боровск, ул.
Калужская, д. 48 и

земельного участка, кадастровый номер 40:03:100157:47, площадь 199 м.кв., ме-
стоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах
участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район,
г.Боровск, ул. Калужская, д. 48

Дата проведения оценки и составления отчета 05.02.2025 г.
Дата определения стоимости 05.02.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ**О рыночной стоимости**

здания, назначение: нежилое, площадь 159,4 кв.м., кадастровый номер 40:03:100157:60 по адресу: Калужская область, Боровский район, г.Боровск, ул. Калужская, д. 48 и

земельного участка, кадастровый номер 40:03:100157:47, площадь 199 м.кв., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, г.Боровск, ул. Калужская, д. 48

Нежилое здание признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, распоряжение №140 от 22.05.2015 утвержден администрацией муниципального образования городское поселение город Боровск, постановление Администрации МО городское поселение город Боровск №152 от 02.07.2024.

Произведена независимая оценка объекта недвижимости с целью определения его рыночной стоимости. Заказчик – Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск.

Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральными Стандартами и Стандартами Общества профессиональных экспертов и оценщиков (МСНО-НП «ОПЭО»).

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки по состоянию на 05.02.2025 г. составила:

В результате проведенного исследования рыночная стоимость объекта оценки составляет (округленно до 10 000 руб.):

1 751 000 (Один миллион семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

В том числе:

Земельный участок

106 000 рублей

Здание

1 645 000 рублей

Директор _____

М.Д. Щеглов

Оценщик _____

Т.В.Шкулипа



СОДЕРЖАНИЕ:

1. Введение.....	4
1.1. Краткое изложение существенных фактов и выводов	4
1.2. Сертификат качества оценки	4
1.3. Ограничительные условия и сделанные допущения	5
2. Виды стоимости, термины и определения.....	6
2.1. Термины и определения.	6
2.2. Требования к проведению оценки.....	7
2.3. Определение видов устаревания (износа)	7
2.4. Понятие наилучшего использования.	7
3. Анализ объекта оценки и окружения	8
3.1. Описание региона расположения объекта оценки.....	9
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	11
4. Анализ ликвидности Объекта оценки	17
5. Расчет стоимости объекта оценки.	17
5.1. Характеристика объекта на дату оценки.	17
5.2. Анализ наиболее эффективного и наилучшего использования объекта оценки	17
5.3. Сравнительный подход в оценке земельного участка.....	18
5.4. Доходный и затратный подходы в оценке земли.....	21
6. Доходный подход в оценке строений	21
7. Сравнительный подход в оценке строений	22
8. Затратный подход в оценке строений	27
9. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.	28
Источники информации для проведения оценки.....	Ошибка! Закладка не определена.

1.Введение

В настоящем разделе содержится: задание на оценку, сформулированы цели оценки, выполнена идентификация объектов собственности и указана действительная дата оценки. Также имеются: краткое изложение существенных фактов, сертификат качества оценки, ограничительные условия и сделанные допущения, сведения о специалисте.

1.1.Краткое изложение существенных фактов и выводов

Таблица 1

Дата составления отчета	05.02.2025 года
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценочных работ №0025 от 05.02.2025 г.
Исполнитель	ООО «Дока-М» ОГРН 1174027016305, выдан 24.11.2017 МИФНС № 6 по Калужской области. ИНН 4025450873 КПП 402501001 АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/50001/25, срок действия с 20.01.2025 по 19.01.2026. Страховая сумма составляет 5 000 000,00 руб. (пять миллионов рублей)
Оценщик	Шкулипа Татьяна Вячеславовна • Паспорт РФ 29 13 578040 выдан 12.08.2013 отделом УФМС России по Калужской области в г. Обнинске. • Член некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», свидетельство № С-1012 от 22.07.2020. • Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 747387, ФГОУ ВПО СЗАГС 23.06.2011. • АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/50010/24, срок действия с 20.10.2024 по 19.10.2025. Страховая сумма составляет 3 000 000,00 руб. (три миллиона рублей) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024785-КА1от 27 июня 2024года
Объект оценки	Здание: нежилое, площадь 159,4 кв.м., кадастровый номер 40:03:100157:60 Земельный участок, кадастровый номер 40:03:100157:47, площадь 199 м.кв.
Местонахождение объекта	Здание: Калужская область, Боровский район, г.Боровск, ул. Калужская, д. 48 Земельный участок: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, г.Боровск, ул. Калужская, д. 48
Ограничения прав	Не зарегистрировано
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости прав на объект оценки для залога в целях обеспечения кредита
Действительная дата оценки	05.02.2025 г.
Правообладатели	Муниципальное образование городское поселение «город Боровск»
Заказчик	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск.

1.2. Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- 1.2.1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- 1.2.2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- 1.2.3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- 1.2.4. 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.
- 1.2.5. Оценка была проведена, а отчет составлен в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, а также согласно профессиональным стандартам оценки, принятым Российским Обществом Оценщиков, Стандартами Международного комитета оценки и в соответствии с методическими рекомендациями.
- 1.2.6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны мной с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 1.2.7. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
- 1.2.8. Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие им известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.

1.3. Ограничительные условия и сделанные допущения

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

- 1.3.1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество. Право собственности на оцениваемое имущество, определенное на основании правоустанавливающих и правозакрепляющих документов, предъявленных Оценщику Заказчиком, считается достоверным. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете.
- 1.3.2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию. От оценщика не требовалось, и он не проводил анализ правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
- 1.3.3. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- 1.3.4. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
- 1.3.5. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- 1.3.6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.3.7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

1.3.8. Выводы о ликвидности объекта оценки указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

1.3.9. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

2. Виды стоимости, термины и определения

2.1. 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.

Рыночная стоимость - под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки — это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

— При проведении оценки Объекта рассматривались к использованию следующие подходы к оценке:

— **затратный подход** (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);

— **сравнительный подход** (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);

— **доходный подход** (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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.

2.2. Требования к проведению оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

2.3. Определение видов устаревания (износа)

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существует три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменений внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавленная при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавленная при этом стоимость.

2.4. Понятие наилучшего использования.

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

Наилучшее использование имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономиче-

ски обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества – наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заклучая сделку купли – продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию.

Заклучение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта собственности: его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки. Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску наилучшего использования недвижимого имущества, он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по критериям (юридическая допустимость; физическая осуществимость; экономическая целесообразность и максимальная эффективность)

Таким образом, вопросы которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую осуществимость и максимальную эффективность того или иного использования.

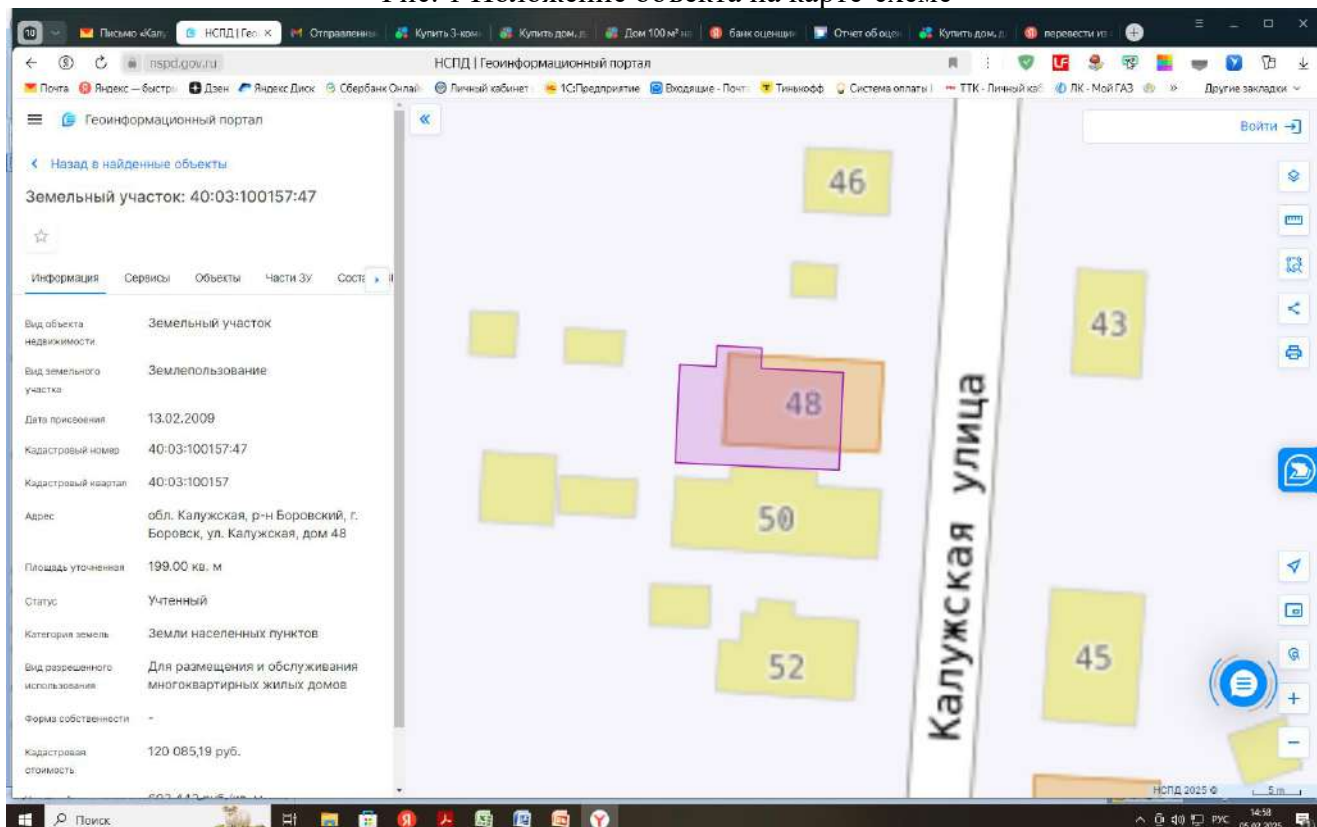
Улучшения – все изменения, отличающие конкретный земельный участок от участка свободного и неосвоенного. Улучшения являются результатом деятельности по преобразованию земельного участка для последующего использования.

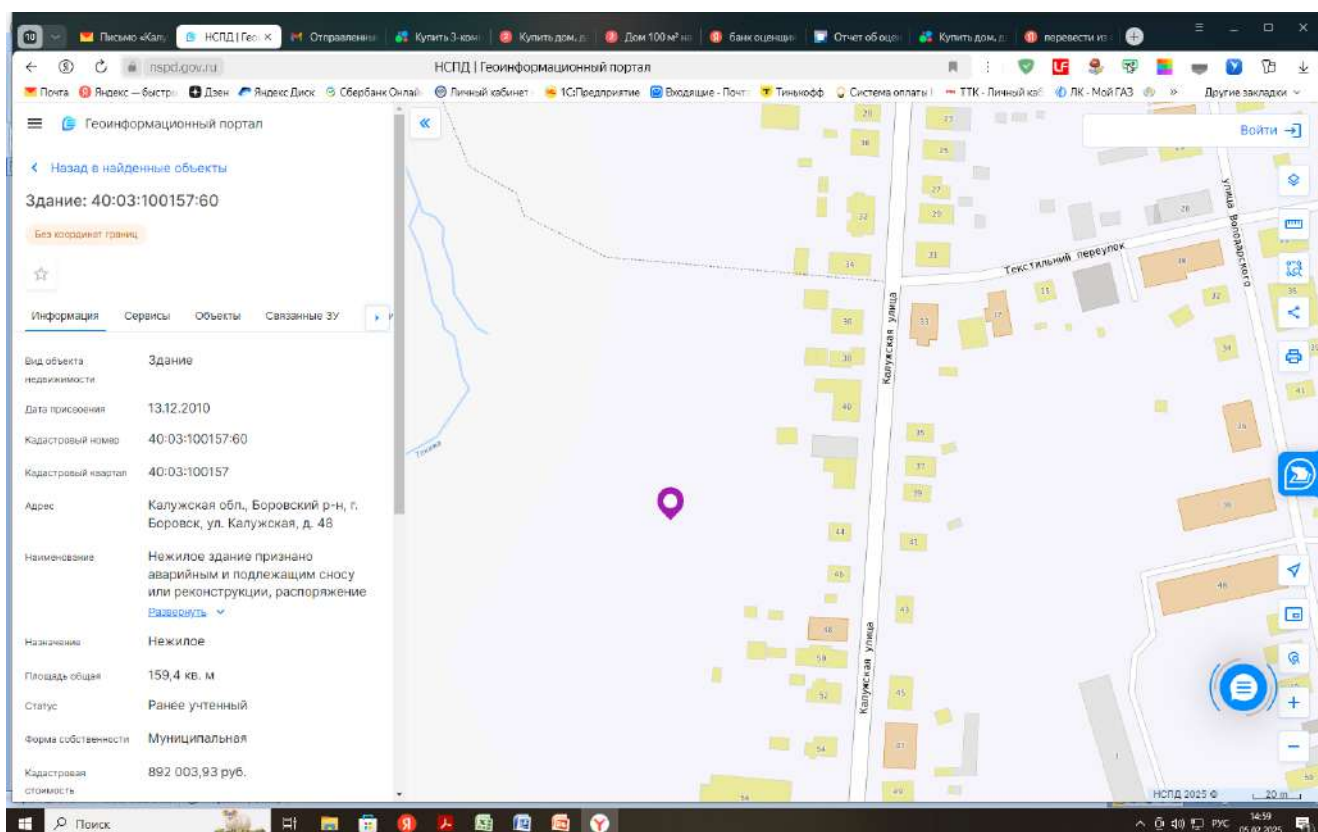
Ограничения (обременения)- наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности.

3. Анализ объекта оценки и окружения

Стоимость объекта оценки определяется недостатками и преимуществами географического расположения, близостью транспортных магистралей, месторасположением района и уровнем деловой активности, уровнем развития инфраструктуры, нормативно - правовыми ограничениями на использование земельных участков. Положение объекта на карте представлено на Рис. 1

Рис. 1 Положение объекта на карте-схеме





3.1. Описание региона расположения объекта оценки

Стоимость объекта оценки определяется недостатками и преимуществами географического расположения, близостью транспортных магистралей, месторасположением района и уровнем деловой активности, уровнем развития инфраструктуры, нормативно-правовыми ограничениями на использование земельных участков.

История района

Боровский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России.

Административный центр — город Боровск.

Площадь района — 759,6 км² (2,6 % территории Калужской области), максимальная протяженность с запада на восток 50 км, с севера на юг — 25 км. Граничит на востоке с Жуковским, на юге с Малоярославецким, на западе с Медынским районами Калужской области, на севере — с Московской областью.

Основные реки на территории района — Протва, Истья, Руть, Лужа. Чуть менее половины территории приходится на лесные массивы. Основные города — Боровск, Балабаново и Ермолино. В состав района входят также несколько десятков сёл и деревень. В селе Сатино расположена учебно-научная база (УНБ) «Сатино» Географического факультета МГУ. Около деревни Дылдино расположена Центральная база крупного охотничьего хозяйства «Озёрное»

В 1924 году Боровский уезд был упразднён и его территория передана Малоярославецкому уезду.

В связи с районированием в 1929 году был образован **Боровский район** в составе Калужского округа Московской области. В состав района вошли город Боровск, рабочий посёлок Ермолино, а также следующие сельсоветы бывшего Малоярославецкого уезда:

из Абрамовской волости: Абрамовский, Асеньевский, Борисовский, Ищеинский, Коростылевский, Курчинский, Серединский, Федоринский, Шемякинский

из Боровской волости: Антрепьевский, Балабановский, Белкинский, Высоковский, Городенский, Добринский, Кабицынский, Козельский, Новомихайловский, Рошинский, Сатинский, Сосьяковский, Старомихайловский, Тимашевский, Тишинский, Уваровский, Федотовский.

В [1930 году](#) округа были ликвидированы, и Боровский район стал входить непосредственно в [Московскую область](#).

13 мая 1935 года был образован рабочий посёлок [Балабаново](#). Упразднён Высоковский с/с.

5 апреля 1936 года были упразднены Антрепьевский, Козельский и Старомихайловский с/с. Образован Ильинский с/с.

17 июля 1939 года был упразднён Кабицынский с/с.

[5 июля 1944 года](#) Боровский район вошёл в состав вновь образованной [Калужской области](#)

Численность населения						
1931	1939	1959	1970	1979	1989	2002
32 182	↗40 967	↘37 422	↗47 137	↗50 521	↗53 698	↗54 661
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
↗55 790	↗61 401	↘61 297	↗61 302	↘61 087	↘60 825	↘60 516
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
↗60 879	↗61 620	↗61 761	↗62 709	↘62 376	↗63 220	↗66 066

Урбанизация

В городских условиях (города [Балабаново](#), [Боровск](#) и [Ермолино](#)) проживают 71,72 % населения района.

Промышленность — ведущая отрасль экономики муниципального района «Боровский район». В ней занято более четверти работающего населения района. Промышленные предприятия являются основным источником доходов бюджета района, обеспечивая более половины налоговых поступлений, и поэтому от эффективной деятельности предприятий в значительной степени зависят реальные возможности решения основных социально-экономических проблем. В отраслевой структуре промышленности преобладает доля предприятий, выпускающих электрооборудование (71 %) и предприятий пищевой промышленности (11%), которая имеет положительную динамику роста, доля предприятий, выпускающих целлюлозобумажную продукцию (6 %), и металлообрабатывающих предприятий (4 %). Снижается доля предприятий текстильной промышленности (1,8 %).

В районе действует более 150 предприятий промышленной отрасли различного направления деятельности. Из них порядка 30 крупных и средних предприятий :ООО «РУУККИ РУС», ЗАО «Стора Энсо Пакаджинг ББ», ЗАО «Трансвок», ЗАО «Плитспичпром». Основные промышленные предприятия расположены в промзоне городского поселения г. Балабаново и на территории индустриального парка [Ворсино](#).

За 2009 год крупные и средние предприятия района отгрузили промышленной продукции на общую сумму 34185,1 млн рублей, что составляет к уровню 2008 года 213,5 % в фактических ценах. Удельный вес крупных и средних предприятий района в объёме промышленного производства района порядка 97 %. Высокий рост промышленного производства в районе обусловлен работой нового предприятия по выпуску телевизоров.

ООО «Самсунг Электроникс Рус Калуга» — среднесписочная численность (на 01.01.2010 г.) составляет 1 110 человек. Объём отгруженной продукции за 2009 г. — 23 958 млн руб. За 2009 год предприятием произведено 1 млн. 899 тысяч телевизоров.

ЗАО «Плитспичпром» в связи со снижением объёма продаж на строительных рынках испытывает трудности со сбытом древесные плиты, численность (на 01.01.2010 г.) составляет 2044 человека. Объём отгруженной продукции (2009 г.) — 1 651 млн руб.

В связи с низким уровнем заказов сокращен выпуск продукции на ООО «Стора Энсо Пакаджинг ББ». Объёмы отгруженной продукции — (2009 г.) 1 920 млн руб.

ООО «ЗМК „Венталл“», объёмы отгруженной продукции снизились на 52,1 % до 1 364 млн руб. Среднесписочная численность (на 01.01.2010 г.) составляет 1380 человек.

ООО «Инвест-Альянс» (производство мясных полуфабрикатов). Объём отгруженной продукции за 2009 г. — 3 820 млн руб.

Район имеет развитую сеть автомобильных дорог с твердым покрытием. По территории района проходит дорога федерального значения [Москва](#) — [Киев](#) и шоссе, соединяющие Минскую и

Варшавскую автострады, а также железная дорога Москва — Киев общей протяженностью 16 км с двумя железнодорожными станциями [«Ворсино»](#) и «Балабаново». Имеется грузовой аэродром с взлётно-посадочными полосами, позволяющими принимать все виды самолётов.

На территории района создана и действует разветвлённая сеть учреждений культуры. Из них 18 учреждений культурно-досугового типа (12 из них — в сельских поселениях), 19 библиотек, объединённых в МУ «Централизованная библиотечная система», 3 детские школы искусств, 2 филиала областных музеев, центр кинопоказа. Отдалённые населённые пункты района обслуживаются культурно-методическим объединением отдела культуры.

В Боровском районе выявлено 44 объекта культурного значения, отнесены:

Свято-Пафнутьев Боровский монастырь,

Церковь Бориса и Глеба (ансамбль),

Ансамбль церкви Покрова,

Церковь Рождества Богородицы с интерьером.

Учреждения культуры Боровского района:

МУК «Районный Дом культуры» (РДК),

МУ «Городской Дом культуры» г. Балабаново,

МУК "Дом культуры «Полёт» г. Ермолино,

МУК «Музейно-выставочный центр»,

Картинная галерея им. [Л. Г. Киселевой](#), Боровск;

Культурный Центр,

Центр кинопоказа,

МЦТК и НТ «Школа Мастеров»,

МУ «Централизованная Библиотечная система»,

МОУ ДОД СК «Боровская детская школа искусств»,

МОУ ДОД СК «Балабановская детская школа искусств»,

МОУ ДОД СК «Ермолинская детская школа искусств»,

Краеведческий музей,

Музей-квартира К. Э. Циолковского.

Близ села [Сатино](#) ежегодно проводится [LinuxFest](#) — [линукс](#)-фестиваль.

3.2. Анализ рынка недвижимости

Методической основой при составлении настоящего раздела стали: монография «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Москва, издательство «Экономика», 2009 г.; [Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости \(ФСО № 7\)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611](#). Фактические данные собирались по данным различных аналитических и риэлтерских ресурсов в сети Internet, среди которых: «ЦИАН», «АВИТО», «Knight Frank», «Zemer.ru», «BN.ru», «ПЕРЕСВЕТ ГРУПП», «RRG», «ZDANIE INFO», «CFIN», «MICEX», «CBR», «RBC» и другие.

Целью анализа рынка при оценке недвижимости является определение влияния различных факторов на стоимость Объекта оценки. Эти факторы можно разделить на внешние, внутренние и специфические ценообразующие факторы, присущие рынку конкретных сегментов недвижимости. Внутренние факторы — это факторы взаимодействия исследуемого сегмента рынка с другими сегментами (например, взаимодействия первичного и вторичного рынков жилья), факторы взаимного влияния различных процессов в одном и том же сегменте (например, объема предложения на уровень цен). Внешние факторы — это факторы связанные со специфическими (географическими, демографическими, экологическими, политическими и т.п.) особенностями региона, с экономическими условиями функционирования рынка недвижимости в регионе, с макроэкономическими и политическими условиями в стране, с внешнеэкономическими и политическими условиями развития экономики страны. Под специфическими ценообразующими факторами, оценщики понимают те факторы, которые присущи рынку конкретных сегментов недвижимости (например, для дачи, коттеджа — место расположения, природное окружение, качество конструктивных элементов и отделочных работ и т.п.). Взаимное влияние

внутренних, внешних и специфических факторов устанавливает закономерности функционирования и развития конкретного сегмента недвижимости, а их изучение позволяет выявить тенденции рынка и прогнозировать его будущее.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки

Первым и определяющим фактором развития рынка недвижимости является макроэкономическая (и политическая) ситуация в стране, в регионе.

Макроэкономические факторы не связаны с конкретным объектом недвижимости и не влияют на него непосредственно, но они косвенно влияют на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект. Данные факторы можно разделить на социальные:

- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения;
- уровень безработицы, миграционный прирост/снижение;
- стиль и уровень жизни и многие другие.

и экономические:

- общее состояние мировой экономики;
- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;
- финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительномонтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

Определяющими рынок недвижимости макроэкономическими тенденциями на дату оценки являются **ключевые политические и экономические факторы**:

1. Внешнеполитические условия

Неблагоприятные внешнеполитические условия, связанные с событиями на Украине и с организованными санкциями западных стран против России;

2. Экономические условия

О текущей ситуации в Российской экономике. Сентябрь 2024 (источник - МЭР¹)

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/92a5649cb261245772f649d5be4df452/o_tekushchey_cenovoy_situacii_3_iyulya_2024_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраня-

¹ Приводятся последние опубликованные данные МЭР на дату оценки

ется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

Рост объема строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г1 в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе2. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. 9. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале1. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

3. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам для населения и бизнеса растут;
4. Доходы населения и бизнеса падают;
5. Инфляция растет.
6. Слабая предсказуемость в таких условиях динамики социально-экономических тенденций.

Все выше перечисленное не может не сказаться на рынке недвижимости, в целом, и на рынке **загородной** недвижимости, в частности. Можно сказать, что во всех секторах недвижимости наблюдается неблагоприятная ситуация (ключевые показатели, характеризующие ситуацию на рынке **загородной** недвижимости приведены далее по тексту настоящего раздела). В региональном аспекте разницы в поведении рынка, практически не наблюдается, и место расположения Объекта оценки в таком контексте не является исключением из правил. Вышеперечисленные политические и экономические факторы влияют на рынок недвижимости в места расположения Объекта оценки аналогично, как и в других регионах.

Строение располагается на земельном участке, который в целях корректного проведения процедуры сравнительного подхода также необходимо отнести к определенному сегменту. На земельном рынке можно выделить следующие сегменты:

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли населенных пунктов; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Вид разрешенного использования	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия; Другое окружение.	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха. Данный фактор важен, прежде всего, для земельных участков, предназначенных для индивидуально-жилищного строительства.
Размер земельного участка	Малые участки до 0,5 га; Средние участки 0,5 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже

Земельный участок относится к категории земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения и обслуживания многоквартирных жилых домов. Участок находится в собственности, расположен в **Калужской области**. По размеру оцениваемый земельный участок является **малым**. Участок со всеми коммуникациями.

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 соответствии с проведенным анализом наилучшего и наиболее эффективного использования (см. далее) единственным и, следовательно, наилучшим и наиболее эффективным вари-

антом использования Объекта оценки является использование его в качестве нежилого. Поэтому альтернативные варианты его использования в настоящем разделе не рассматриваются. Что касается фактических данных о ценах сделок, то публикация таких данных в РФ не является обязательной процедурой, что обуславливает закрытость рынка в части цен сделок. Поэтому представленный ниже анализ базируется, главным образом, на ценах предложений.

Чтобы определить возможность наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщик провел анализ и выявил основные, характерные особенности и тенденции развития рынка недвижимости. Как правило, при исследовании рынка в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств объекта недвижимости и среды его расположения. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки. В процессе сравнения выявляются такие факторы и оцениваются изменения каждого в денежном эквиваленте. Поскольку общее количество ценообразующих факторов весьма велико, в процессе исследования при анализе чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежительно малое влияние на изменение цены сделки. Для облегчения процедуры анализа факторы распределяются на группы:

- Условия рынка – соотношение спроса и предложения, изменения цен во времени.
- Физические характеристики – влияние цены от площади недвижимости, года постройки и пр.
- Качество передаваемых прав (собственность, аренда, наличие обременений)
- Условия финансирования – возможность ипотечного кредита.
- Особые условия – качество ремонта, размер кухни, общий размер и пр.
- Место расположения – транспортная доступность, наличие социальных объектов, зависимость от престижности района.
- Сервис и дополнительные характеристики – наличие парковки, состояние системы безопасности, качество мобильной связи и пр.

Основной драйвер спроса на ИЖС — цены на квартиры, причем как на вторичном рынке, так и на рынке новостроек. Ипотека по льготной ставке на покупку загородного дома или земельного участка для строительства — подходящие опции. Ведь построить дом в пригороде выходит не дороже, чем купить небольшую квартиру в центре города. В 2023 году, согласно отчету аналитиков «Дом-рф», на строительство и приобретение готовых домов выдано в два раза больше кредитов, чем в предыдущем.

Да, жилье будет за городом и, возможно, не близко, но при хорошей транспортной доступности дополнительные полчаса в пути — не проблема. А с учетом того, что многие перешли на удаленку, не обязательно каждый день появляться в городе.

Существенный рост цен на земельные участки. В разных регионах он выражается в разных значениях, в некоторых земля подросла на 37% по сравнению с прошлым годом. Но абсолютно точно, что земельные участки под ИЖС подорожали по всей стране.

Рост цен на строительство. Подрядные организации сильно увеличили стоимость своих услуг. Особенно аккредитованные в популярных банках. Небольшие строительные компании действуют так же, как и крупные девелоперы с квартирами: увеличился спрос — повысили прайс. Еще подорожали стройматериалы и рабочая сила, что увеличивает цену квадратного метра.

Рост цен на готовое жилье ИЖС, особенно под льготные программы кредитования. История аналогична росту цен на строительство: появился повышенный спрос и цены устремились вверх. Все это подстегнуло цены частных домов и на вторичном рынке, так как продавцы ориентируются на общую картину, без разделения объектов на подходящие под льготные ставки и нет.

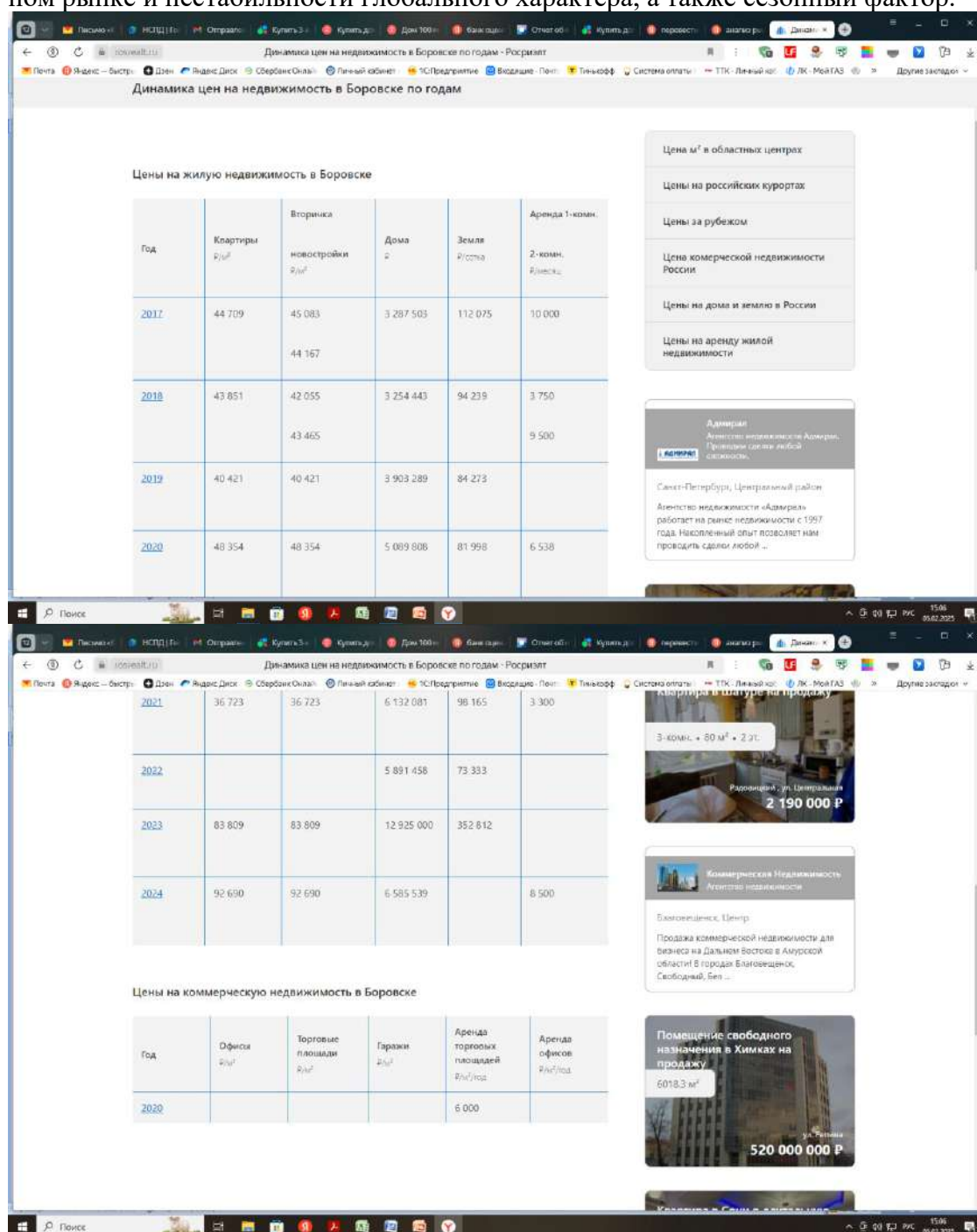
Ухудшение качества строительства — удешевление стройки. Несмотря на то что цены на строительство и готовые объекты ИЖС выросли, у людей денег больше от этого не стало. Да и

льготные программы кредитования ограничены по суммам — я уже писал выше про ограничение в 6 млн рублей для регионов и 12 млн для Москвы, Петербурга и их областей.

Это приводит к тому, что люди снижают качество будущего жилья, чтобы вписаться в установленные лимиты. Так, если еще в 2023 году человек мог позволить себе возвести блочный дом на ленточном фундаменте, то сейчас за те же деньги не всегда получается возвести даже каркасник на винтовых сваях.

Перетекание инвесторов с рынка квартир на рынок ИЖС. Часть инвесторов, которые ранее покупали оптом квартиры в новостройках на этапе котлована, переключились на ИЖС. Сейчас они переориентировались в другую сторону — строят и продают частные домовладения по льготным ставкам.

Цены на недвижимость в России в октябре 2024 г. Источник - <https://rosrealt.ru/cena>. В целом в долгосрочной перспективе на незастроенные участки цены за прошедший год выросли, цены на жилые дома то росли, то снижались. Сказывается влияние неопределенности на валютном рынке и нестабильности глобального характера, а также сезонный фактор.



4. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность объекта недвижимости зависит от прогнозируемого срока реализации данного актива на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка аналогичной недвижимости. Кроме того, изучались мнения партнерских агентств недвижимости и информация из доступных оценщику справочных изданий (например, [Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилые дома./ под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024](#)).

В результате проведенного анализа было установлено, что сходные с Объектом оценки объекты недвижимости обладают достаточно высокой степенью ликвидности. Срок реализации таких объектов составляет от 61 до 270 календарных дней.

5. Расчет стоимости объекта оценки.

5.1. Характеристика объекта на дату оценки.

Объект оценки расположен в г.Боровск Калужской области.

Объектом оценки является Здание: нежилое, площадь 159,4 кв.м., кадастровый номер 40:03:100157:60 и

Земельный участок, кадастровый номер 40:03:100157:47, площадь 199 м.кв. На участке расположено нежилое здание, общие характеристики которого представлены в таблице 2 ниже. Здание в аварийном состоянии, коммуникации отключены. Более подробно см. фототаблицы, в приложении.

Таблица 2

Общие характеристики Здания

Назначение	Нежилое
Год постройки	1917
Материал стен	1 этаж- каменные, 2 этаж -деревянные
Этажность	2
Площадь жилого дома, м ²	159,4
Наличие Коммуникаций	отсутствуют
Состояние	Аварийное.

5.2. Анализ наиболее эффективного и наилучшего использования объекта оценки

Заключение о наилучшем использовании объекта оценки отражает мнение Специалиста в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки относится к жилому фонду по назначению и документам, поэтому использование Объекта оценки в качестве нежилого не соответствует критерию юридической допустимости. Оцениваемый дом по эксплуатационно-техническим характеристикам, соответствует требованиям, жилых помещений.

Поскольку проектировалась данная недвижимость как жилая и объект оценки расположен в населенном пункте, то Оценщик принял решение не проводить более никакого анализа по наиболее эффективному использованию оцениваемой недвижимости.

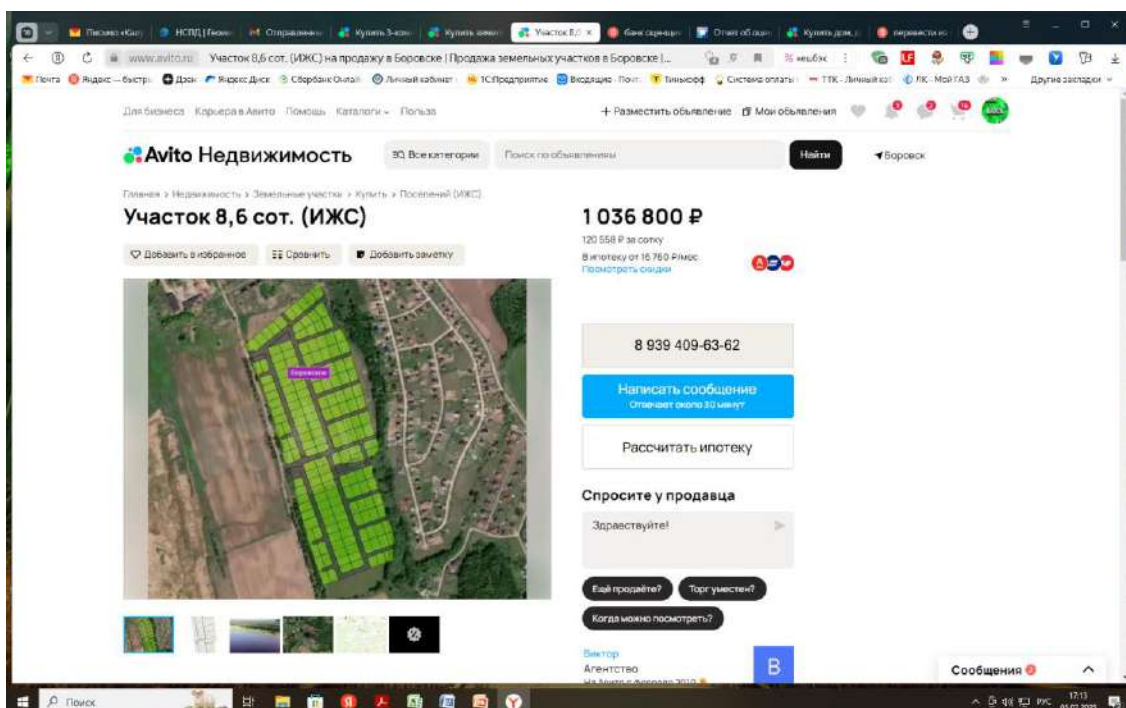
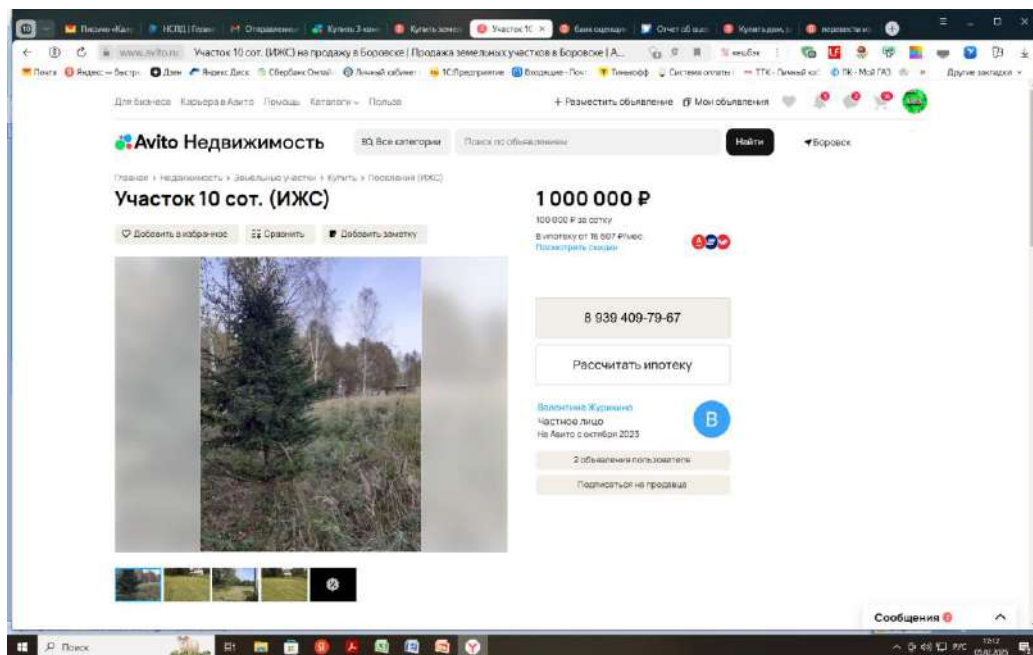
5.3. Сравнительный подход в оценке земельного участка

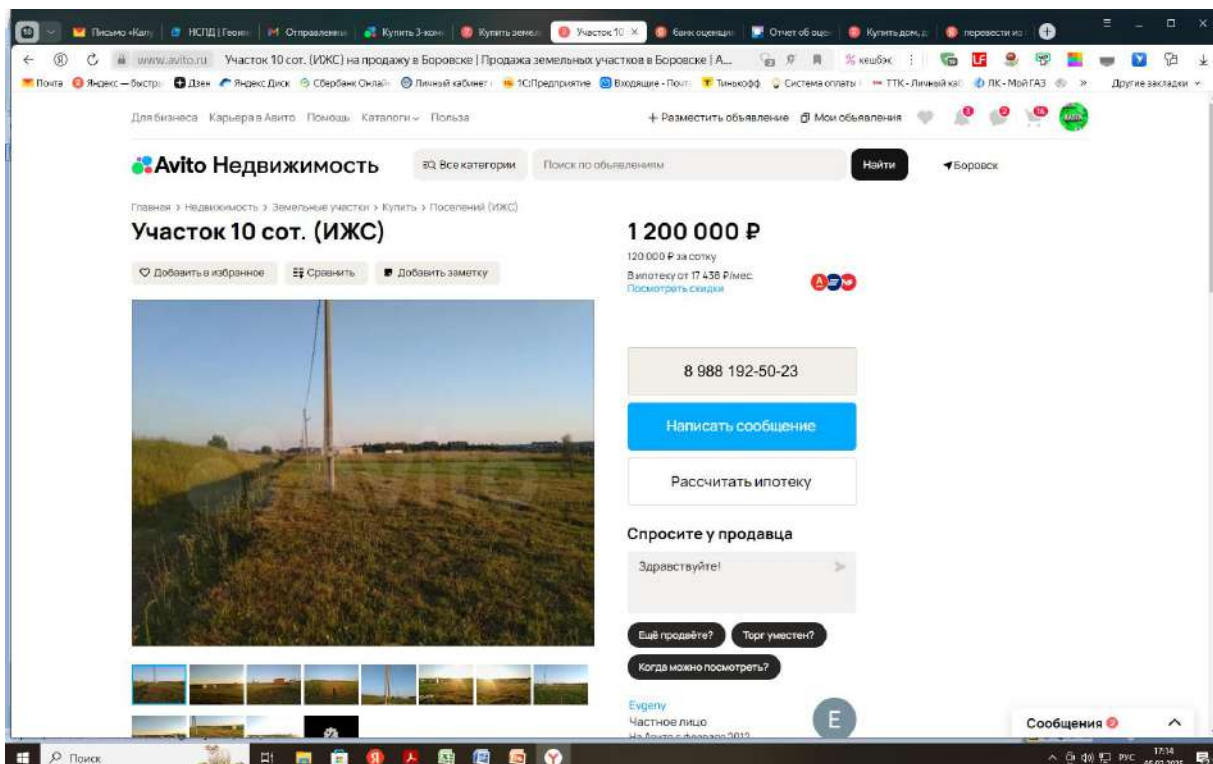
В мировой практике оценки земельных участков самым надежным принято считать сравнительный подход (метод сравнения продаж). Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Поскольку на практике очень редко сдают в аренду земельные участки, а на рынке не представлены данные по ренте земельных участков (промышленного или назначения) или арендным ставкам по объектам включающие в себя землю и улучшения Оценщик пришел к выводу использовать метод сравнения продаж. Указанный метод используется в соответствии с проведенным анализом ННЭИ.

В результате исследований рынка продаж земельных участков были выявлены объекты, сопоставимые с объектом исследования. В качестве наиболее близких принимаем аналоги №1-3 (см. скриншоты ниже). Все выбранные участки – земли населенных пунктов, дата экспозиции – январь-февраль 2025 года. В объявлении указана цена предложения, и все участки выставлены на открытую продажу. Все участки схожи: расположены в том же или соседнем коттеджном поселке.

В дальнейших расчетах в качестве единицы сравнения принята стоимость за сто квадратных метров (сотка) общей площади объекта.





https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3511274427

https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot._izhs_3832324340

https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2304424353

В следующей таблице приведены корректировки объектов сравнения по ряду показателей.

Таблица 4

Характеристики и поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цены объектов сравнения		1 000 000	1 036 800	1 200 000
Дата предложения		февраль 2025	февраль 2025	февраль 2025
Поправка на дату оценки		1,00	1,00	1,00
Поправка на уторговывание		0,91	0,91	0,91
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка		1,00	1,00	1,00
Площадь, 100 кв.м.	1,99	10,0	8,6	10,0
Поправка на величину участка		1,00	1,00	1,00
Месторасположение участка	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, г.Боровск, ул. Калужская, д. 48	Калужская область, Боровский район, г.Боровск	Калужская область, Боровский район, с.Совхоз Боровский	Калужская область, Боровский район, Д.Комлево
Поправка		1,00	1,00	1,00
Стоимость, руб/100кв.м		91 000,0	109 707,9	109 200,0
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Поправка		1,00	1,00	1,00
Наличие газа	нет	нет	нет	нет
Поправка		1,00	1,00	1,00
Наличие электричества	имеется	по границе	по границе	по границе
Поправка		1,00	1,00	1,00
Наличие водоснабжения	скважина	нет	нет	нет

Поправка		1,00	1,00	1,00
Наличие канализации	септик	нет	нет	нет
Поправка		1,00	1,00	1,00
Наличие улучшений		нет	нет	нет
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена (руб./100м ²)		91 000,0	109 707,9	109 200,0
Среднее значение	103 302,7	Среднеквадратичное отклонение -		6 344
Величина коэффициента вариации	3,51%	- удовлетворяет требуемому значению <33%		
Весовые доли		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная цена 100 кв.м				103 302,7
РАСЧЕТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РУБ.				105 572,3

Обозначения: н/у – не установлено, ЗНП – земли населенных пунктов

Комментарии:

Корректировка на торг отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, скидки на торг находятся в пределах 1-20%. В условиях экономического и политического кризиса и роста цен Оценщик принял скидку на торг на пустой участок, требующий затрат на строительство, в размере 9%.

Поправки на наличие коммуникаций не применялись, поскольку оцениваемые участки рассматриваются как условно-свободные (наличие коммуникаций учитывается в расчете стоимости жилого дома).

Полученное значение коэффициента вариации (К вариации) для удельных скорректированных цен аналогов № 1 - 3 составляет 3,51%. Таким образом, для расчета стоимости объекта оценки были взяты аналоги, удовлетворяющие всем требованиям, включая требованию однородности выборки (расчетный коэффициент вариации для выполнения признака однородности выборки должен быть менее 33%, источник <https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html>).

Весовые поправки были приняты исходя из общей схожести аналогов (количества поправок).

5.4. Доходный и затратный подходы в оценке земли

В процессе работы над определением стоимости земельного участка Оценщик пришел к выводу, что использование доходного подхода является некорректным, поскольку отсутствуют достоверные публичные данные по сдаче в аренду земли находящейся в схожих с оцениваемым участком условиях. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте. Т.к. данный объект оценки не сдавался и не предполагается его сдача в аренду.

Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости. В данном разделе Отчета, по мнению Оценщика, использоваться затратный подход для оценки стоимости земельного участка не будет, т.к. земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Окончательно, стоимость 199 м² земельного участка в рамках расчета с помощью сравнительного подхода составляет **105 572,3** рублей.

6. Доходный подход в оценке строений

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциаль-

ный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования доходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

В настоящем отчете данный подход в оценке не используется, поскольку данная недвижимость коммерческой не является.

7. Сравнительный подход в оценке строений

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок объектов, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объектов;
- определение цен продаж объектов-аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого;
- обоснование и расчет стоимости объекта оценки как средне взвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В случае, если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определенному фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном и процентном выражении.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость объекта оценки. Рыночная стоимость объекта оценки может быть определена, как среднее значение или средневзвешенное значение.

К общим для всех объектов недвижимости относят следующие элементы сравнения:

- Этажность
- Кирпичный или блочный дом
- Место расположения
- Транспортная доступность

Ниже представлены наиболее сопоставимые аналоги по своим характеристикам с объектом оценки. Информация об аналогах взята на Интернет-сайтах бесплатных объявлений (см. скриншоты ниже).

Дом 45 м² на участке 26 сот. на продажу в Боровске | Купить дом в Боровске | Авито


Почта Яндекса — быстро Яндекс Диск Сбербанк Онлайн Личный кабинет 1С:Предприятие Входные - Почта Тинькофф Система оплаты ТТК - Личный кабинет ЛК - Мой ГАЗ Другие закладки

АВИТО НЕДВИЖИМОСТЬ

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 45 м² на участке 26 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 1

Материал стен: бревно

3 500 000 Р

77 778 Р за м²
История цены

В ипотеку от 53 195 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 988 192-72-44

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торгуемstens? Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с октября 2017
Закреплено 47 объявлений

Сообщения

Дом 73,2 м² на участке 15,1 сот. на продажу в Боровске | Купить дом в Боровске | Авито


Почта Яндекса — быстро Яндекс Диск Сбербанк Онлайн Личный кабинет 1С:Предприятие Входные - Почта Тинькофф Система оплаты ТТК - Личный кабинет ЛК - Мой ГАЗ Другие закладки

АВИТО НЕДВИЖИМОСТЬ

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 73,2 м² на участке 15,1 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 2

Ремонт: требует ремонта

3 290 000 Р

44 945 Р за м²
История цены

В ипотеку от 50 003 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 967 557-54-40

Написать сообщение
Отмечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

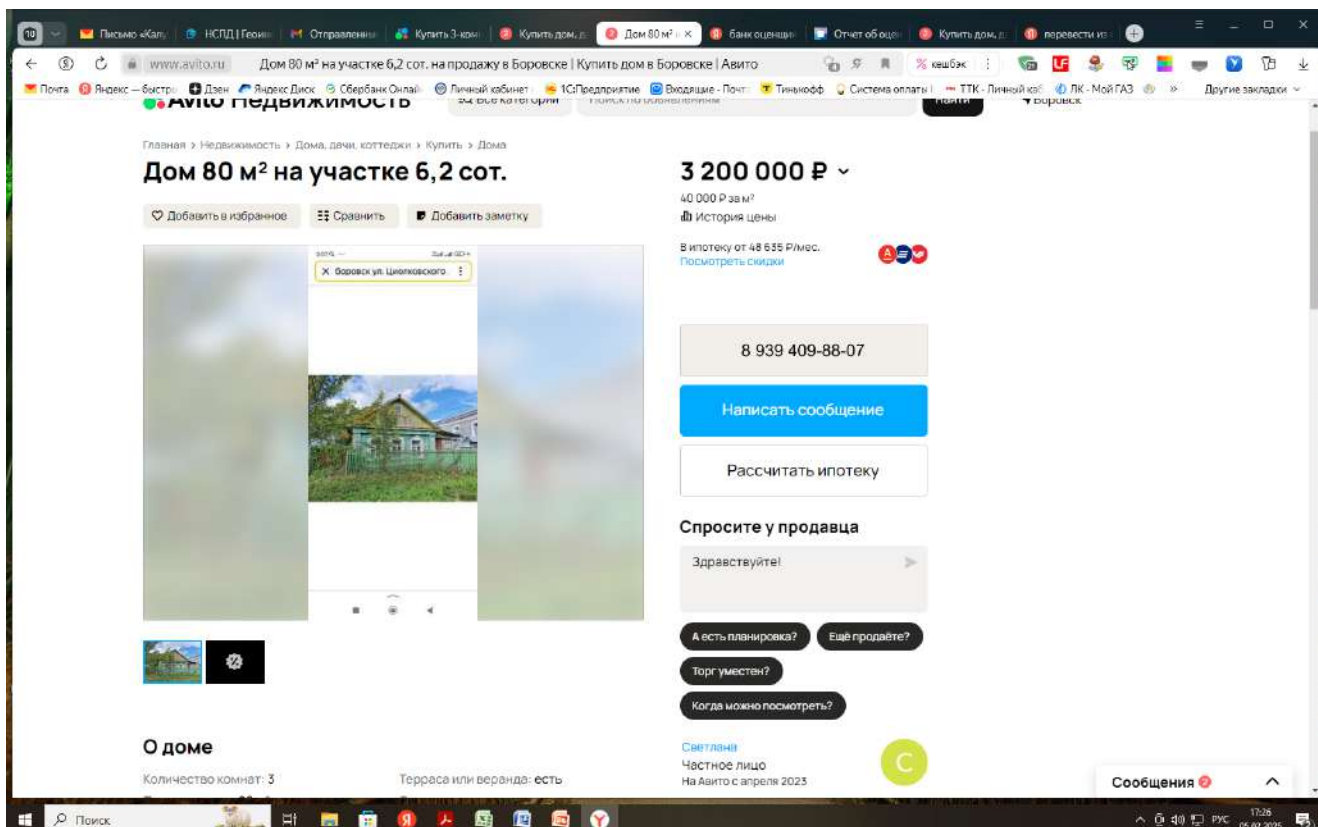
Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торгуемstens? Когда можно посмотреть?

Виталий
Частное лицо
На Авито с апреля 2016

Сообщения



https://www.avito.ru/borovsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_26_sot._3622714893

https://www.avito.ru/borovsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_732_m_na_uchastke_151_sot._1229092737

https://www.avito.ru/borovsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_62_sot._4356203438

В таблице 7 представлены основные характеристики объектов сравнения и расчет стоимости дома сравнительным подходом.

Таблица 7

Основные характеристики объектов сравнения

Характеристики и поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цены объектов сравнения		3 500 000	3 290 000	3 200 000
Дата предложения		февраль 2025	февраль 2025	февраль 2025
Поправка		1,00	1,00	1,00
Место расположения	Калужская область, Боровский район, г.Боровск, ул. Калужская, д. 48	Калужская область, г.Боровск, ул. Калужская, 84	Калужская область, г.Боровск, ул. Пионерская, 11	Калужская область, г.Боровск, ул. Цюлковского
Поправка на место расположения		1,00	1,00	1,00
Наличие ЗУ, 100 м2	1,99	26,0	15,1	6,2
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость за вычетом стоимости ЗУ		814 129,8	1 730 129,2	2 559 523,3
Поправка на уторговывание		0,92	0,92	0,92
Цена дома с учетом скидки на торг, руб.		748 999,4	1 591 718,9	2 354 761,4
Наличие инженерных коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация	электричество, газ, вода, канализация	электричество, газ, вода, канализация
Корректировка		0,84	0,84	0,84
Площадь дома, кв.м	159,4	45,0	73,2	80,0
Корректировка на площадь дома		0,95	0,9	1,00
Цена с учетом различий площади за		597 701,5	1 203 339,4	1 977 999,5

1м2 руб.				
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Поправка		1,00	1,00	1,00
Физическое состояние дома	аварийное	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка		0,7	0,7	0,7
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево
Поправка		1,00	1,00	1,00
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Поправка		1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Удовлетворительное	Требуется ремонта	Требуется ремонта	Требуется ремонта
Поправка, руб./м2		0,85	0,8	0,8
Скорректированная цена (руб./м ²)		7 902,9	9 205,8	13 845,9
Среднее значение	10 317,9	Среднеквадратичное отклонение -		1 741
Величина коэффициента вариации	1,91%	- удовлетворяет требуемому значению <33%		
Количество поправок		2	2	2
Весовые доли		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная цена 1 кв.м				10 317,9
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, руб				1 644 686,1

Комментарии:

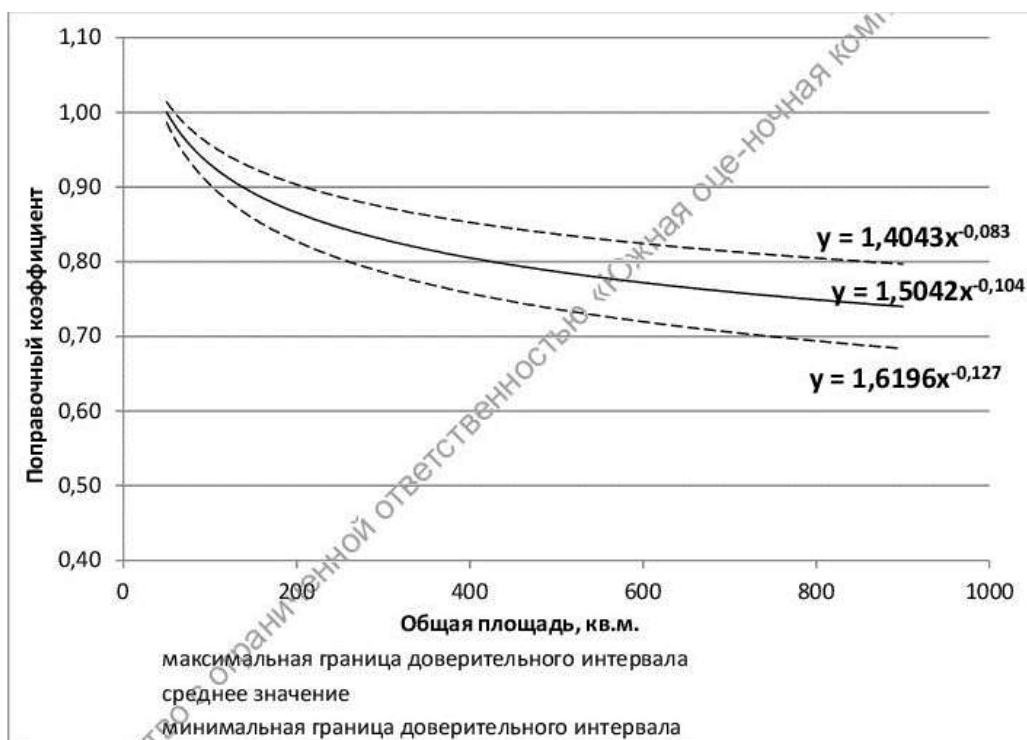
Поправка на уторговывание принималась в размере 7,9% в соответствии с данными источника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица 8

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,1%	4,7%	13,4%
2. Дома	7,9%	4,0%	11,7%
3. Таунхаусы	8,4%	4,2%	12,5%
4. Коттеджи	8.8%	4.5%	13.1%

Поправка на наличие земельного участка принята в соответствии с расчетами, произведенными в таблице 4.

Поскольку площади аналогов отличаются от площади оцениваемого здания, то требуется введение корректировки на площадь, которая учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв. м.) с увеличением площади здания в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировку проведем на основании данных из источника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024г.».



Для каждого из аналогов поправка рассчитывалась по формуле для среднего значения - $Y = 1,5042 * X^{-0,104}$, см. график выше.

Где Y – величина поправки, а X – величина площади объекта, м²

Поправка на площадь рассчитывалась как отношение рассчитанной по вышепредставленной формуле поправки для объекта оценки к поправке аналога.

Корректировки на материал стен принимаются на основании данных источника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица 9

Материал стен		аналог			
		кирпичные стены	монолит- ные стены	блочные стены	деревян- ные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
	блочные стены	0,89	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренних отделочных и санитарно-технических работ можно разделить на категории: эксклюзивный дизайнерский ремонт, евроремонт, очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, но требует косметического ремонта, неудовлетворительное. Данная корректировка рассчитывается по сумме издержек на проведение ремонтных работ с учетом прибыли предпринимателя по доведению объекта-аналога к состоянию Объекта оценки.

Удельная стоимость ремонтных работ рассчитывается на основании данных [Справочника оценщика недвижимости 2022:](#)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома
 Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
 Полная версия

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	1480	6323	9480	11505	16451	22313
	Без отделки	1480	0	4843	8000	10025	14971	20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	3157	5162	10128	15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	6971	12833
	Современный	11505	10025	5162	2025	0	4946	10608
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10608	5862	0

По всем остальным характеристикам сравнения представленные аналоги или не отличаются, или очень схожи, поэтому Оценщик счел возможным более не применять никаких корректировок. Весовые поправки были приняты исходя из общей схожести аналогов (количества поправок по отношению к аналогу).

8. Затратный подход в оценке строений

Данный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли плюс стоимость нового строительства улучшений минуса накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Выбор принятого для расчета метода определения стоимости нового строительства зданий и сооружений должен быть соответствующим образом обоснован. Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания трудно из-за устаревших строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании объекта оценки. Поскольку затратный подход полезен в большей мере для уникальных объектов, у которых рынок неразвит, в данном отчете затратный подход не приме

9. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.

В данном разделе Отчета обсуждаются достоинства и недостатки подходов, использованных в предыдущих разделах, а также значимость этих подходов при окончательном установлении стоимости объекта, и итоговая оценка стоимости.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки нашего объекта можно сделать следующие выводы:

Стоимость земельного участка:

Затратный подход	—	Не применялся
Сравнительный подход	—	105 572,3 руб.
Доходный подход	—	Не применялся

Стоимость здания:

Затратный подход	—	Не применялся
Сравнительный подход	—	1 644 686,1 руб.
Доходный подход	—	Не применялся

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением рекомендованных подходов и методов оценки, можно сделать следующее заключение:

В результате проведенного исследования рыночная стоимость объекта оценки составляет (округленно до 10 000 руб.):

1 751 000 (Один миллион семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

В том числе:

<i>Земельный участок</i>	<i>106 000 рублей</i>
<i>Здание</i>	<i>1 645 000 рублей</i>

По мнению оценщика, доверительный интервал в рамках данной оценки может составлять +/- 15%. Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в переговорах с партнерами при определении условий реализации имущественных прав, получение кредита под залог имущества, страхования, сдачи в аренду и рассмотрения дел в суде по разделу имущества и т.п.

Отчет подготовил:
Оценщик

Отчет об оценке недвижимости



Т.В.Шкулина

Источники информации для проведения оценки

Список нормативной и методической литературы, документов использованных при оценке:

1. Гражданский кодекс РФ от 10.12.1994 г. № 51-ФЗ
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136 - ФЗ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
4. Федеральные стандарты оценки № 1-6, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200.
5. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
6. Федеральный стандарт оценки №9, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327.
7. Распоряжение Минимущества РФ от 20.12.2002 года № 568-р « Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова Оценка недвижимости, Москва «Финансы и статистика» 2002г
8. С.П.Коростелев Основы теории и практики оценки недвижимости, Москва «РДЛ» 1998г
9. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, Москва, НИИ АЭ, Издательство «Азбука», 1997 г.
10. Аналитические и статистические данные о состоянии рынка оцениваемой недвижимости: интернет портал объявлений по России и областям <http://www.avito.ru/>, <https://kaluga.cian.ru>

Приложения к отчету об оценке

1. Квалификационные документы оценщика
2. Правоустанавливающие документы на объект оценки
3. Фотоматериалы

Приложение 1

Квалификационные документы оценщика






Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **18**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 747387

Настоящий диплом выдан **Мухомова Татьяна Васьковна**

в том, что он(а) с **06-октября 2010** по **23-июня 2011** г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) **Федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы»**

по **программе «Оценка стоимости предприятий/бизнеса»**

Государственная аттестационная комиссия решением от **22-июня 2011** г. удостоверяет право (сознательное квалификацию) **Мухомова Т.В.**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **Оценки стоимости предприятий/бизнеса**

Председатель государственной аттестационной комиссии **Мухомов**

Город Санкт-Петербург, июль 2011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шулина
Матвее Вадимовиче
в том, что он(а) с 17 декабря 2012 г. по 08 февраля 2013 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете имени М.В. Ломоносова
по программе "Бухгалтерская деятельность"

в объеме 104 часов

За время обучения студ(а) зачеты и экзамены по освоению дисциплин программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Специальные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговые самостоятельные задания		отлично

Прошел(а) стандартный тест нет
(наименование дисциплины)

Итоговая(а) итоговая оценка нет
(наименование теста)

Секретарь Шулина
г. Москва год 2013

Регистрационный номер 035-2013



25225653



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5191R/776/50010/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «16» октября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Шкулипа Татьяна Вячеславовна
Дата рождения 24.07.1968
ИНН: 402500381937
Паспорт серия 2913 номер 578040

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>.

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «20» октября 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» октября 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» октября 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна

**Контактная и справочная информация**

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



26956871



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5191R/776/50001/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» января 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «ДОКА-М» 249039, ОБЛАСТЬ КАЛУЖСКАЯ, ГОРОД ОБНИНСК, УЛИЦА КАЛУЖСКАЯ, ДОМ 16, ОФИС 145 ИНН: 4025450873 КПП: 402501001 ОГРН: 1174027016305

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fdd68a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «20» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» января 2026 г. (Период страхования) Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «20» января 2022г.
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	8 000,00 (Восемь тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» января 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Приложение 2
Правоустанавливающие документы

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.08.2024г.			
Кадастровый номер:	40-03:100157:60		
Номер кадастрового квартала:	40-03:100157		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 869-10, Кадастровый номер 40-03:100157-0-4, Условный номер 40-03:000000-00000-869-10-000		
Адрес:	Калужская обл. Боровский р-н, г. Боровск, ул. Калужская, д. 48		
Площадь, м2:	159,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, распоряжение №140 от 22.05.2015 утверждено администрацией муниципального образования городское поселение город Боровск, постановление Администрации МО городское поселение город Боровск №152 от 02.07.2024		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб.:	892003,93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	40-03:100157:68, 40-03:100157:69, 40-03:100157:80, 40-03:100157:82		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия
		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Свидетельство: 608085607401СВЕР020336КАКС3.02108	
	Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
	Действительно с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из 2		Всего листов в листе 2: 1	Всего листов в листе: 3
07.08.2024г.		Всего листов в листе: 7	
Катастровый номер:		40-03/100157-60	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городского поселения "Город Боровск"
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40-03/100157-60-40/062/2024-1 07.08.2024 16:42:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.08.2024г.			
Кадастровый номер: 40:03:100157:60		Номер этажа (этажей):	

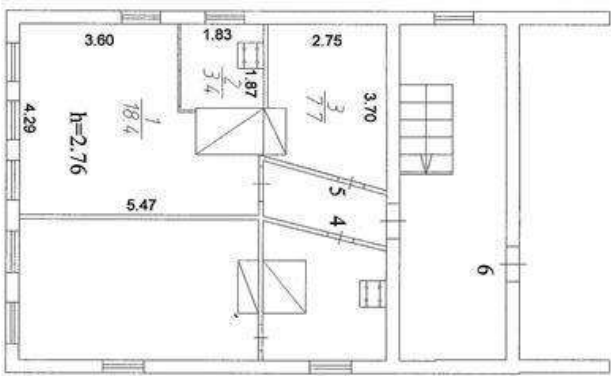

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
			Сертификат: 000008874013802835%АКСОС342108
			Выдано: федеральная служба государственной
			регистрации, кадастра и картографии
			Действителен с 27.08.2023 по 19.09.2024
		инициалы, фамилия	

Лист 5		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего листов: 7
07.08.2024г.		
Кадастровый номер: 40:03:100157:60		
Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 000005807-61c1080203376a6c3842108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАТОГТРАФИИ			
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Лист 6			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.08.2024г.			
Кадастровый номер: 40:03:100157/60		Номер этажа (этажей):	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
					
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		С/графинг: 0000367401380285945X842408			
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен с 27.08.2023 по 29.09.2024			

Лист 7			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.08.2024г.			
Кадастровый номер: 40:03:100157:60		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<div style="text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001001681740130382035785ACD84212108 Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>			

ROMANIAN PARTICIPATION: OPTIMAS PARTICIPATION IN 1998

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Рәхмәт 1. Иңер 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г.			
Кадастровый номер:	40:03:100157:47		
Номер кадастрового квартала:	40:03:100157		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Калужская, р-н Боровский, г. Боровск, ул. Калужская, дом 48.		
Площадь, м2:	199 +/- 1		
Кадастровая стоимость, руб.:	120085,19		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения и обслуживания многоквартирных жилых домов		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы оценки:	данные отсутствуют		
Подуляющие выписки:	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск (предоставить правообладателя), Муниципальное образование городское поселение город Боровск		

ПОДНОС КОМПЕТЕНТНОСТИ	 ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-----------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г.			
Кадастровый номер:		40-03/100157.47	

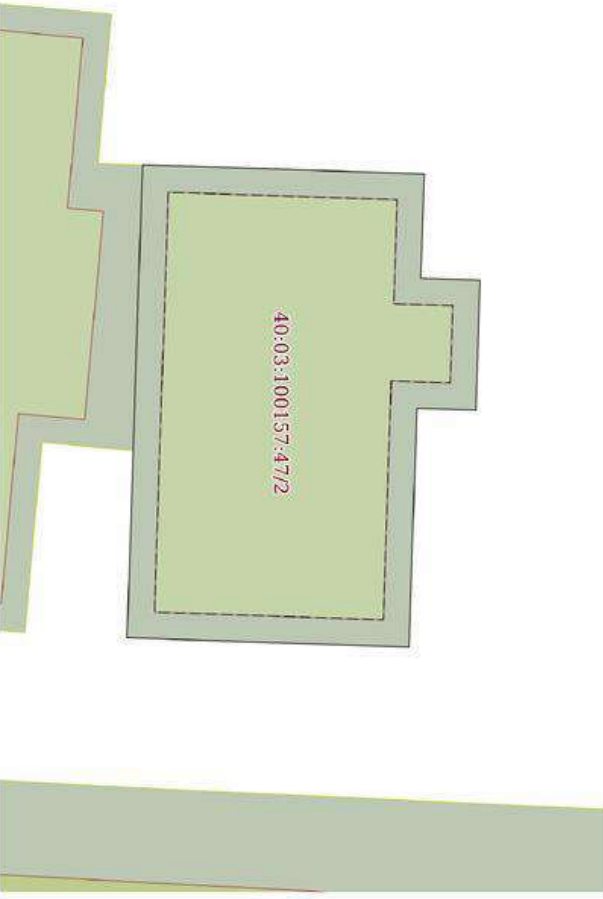

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городское поселение город Боровск
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40-03/100157.47-40/061/2025-2 16.01.2025 11:26:36
4	Документы-основания	3.1	п. 3 ст. 3.1 Федерального Закона 137-ФЗ "О внесении в действие земельного кодекса Российской Федерации", выдан 25.10.2001
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Занятые в служебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Судебный департамент Московской области Валентин ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Департамент в г.о. 40-03/100157.47-40/061/2025	

Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рисунка 3	Всего листов рисунка 3: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г			
Кадастровый номер:		40:03:100157:47	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200			
Основные обозначения:			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственного технического регулирования Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии Подпись: 40:03:100157:47/2</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>инициалы, фамилия</p> </div> </div>			

Приложение 3

Фотоматериалы







