



# ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

248002, г. Калуга, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 23, оф. 2

тел.:(4842)57-85-26 факс:(4842)56-55-66

E-mail: abashv@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»

/Башуткин А.М./

"12" октября 2021 года



## ОТЧЕТ № 32/112/21

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:**

**НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

**АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская д. 30

**ЗАКАЗЧИК:**

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ЦЭИ АБАШ»

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:**

08 октября 2021 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

12 октября 2021 г.

г. Калуга  
2021 год



Сопроводительное письмо

Главе администрации  
МОП «Город Боровск»  
Бодровой А.Я.

Уважаемая Анжелика Якубовна!

В соответствии с муниципальным контрактом №08/10-2021 от 08 октября 2021 г. ООО «ЦЭИ АБАШ» произвело оценку рыночной стоимости права собственности на нежилое здание с земельным участком, расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 30, принадлежащих на праве собственности Муниципальному образованию городского поселения город Боровск Боровского района Калужской области, по состоянию на 08 октября 2021 г.

На основании информации, проанализированной в приведённом ниже отчёте, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость полного права собственности на объекты оценки, по состоянию на 08 октября 2021 г., составляет:

Наименование	Стоимость руб., без учета НДС	Стоимость руб., с учетом НДС
Здание, назначение: нежилое, площадь 89 м <sup>2</sup> (кадастровый №40:03:100151:94)	54 000	64 800
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания нежилого здания, площадь 1800 м <sup>2</sup> , (кадастровый № 40:03:100151:227)	2 280 000 (НДС не облагается)	2 280 000 (НДС не облагается)
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 334 000</b>	<b>2 344 800</b>

Предоставленный Вашему вниманию отчет является унитарным документом. Его отдельные части не могут быть использованы самостоятельно, в отрыве от полного текста настоящего Отчета и без связи со всеми, содержащимися в нем ограничениями и допущениями.

Определение рыночной стоимости предмета настоящего Договора проводилось в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральным законом о внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ; Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

*Приложение:* Отчет № 32/112/21 об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком от 12.09.2021 г. на 65 стр.

Мы высоко ценим предоставленную нам возможность, оказать Вам услугу.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии по поводу настоящего отчета, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»  
А.М. Башуткин  
12 октября 2021 года.





## ОТЧЕТ № 32/112/21

<i>Сопроводительное письмо</i> .....	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
3. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	9
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ .....	13
8. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	22
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	27
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	32
11. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	35
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	37
13. СВЕДЕНИЯ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	38
14. СПИСОК ПРИМЕНЯЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	39
СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ .....	40
ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....	57



## I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

г. Калуга

«08» октября 2021 г.

<b>Заказчик</b>	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск
<b>Исполнитель</b>	ООО «Центр экспертизы имущества «АБАНП».
<b>Объект оценки</b>	- здание, назначение: нежилое, к/н 40:03:100151:94, площадь 89 м <sup>2</sup> , количество этажей: 2; - земельный участок, выделен из земель населенных пунктов, для размещения и обслуживания нежилого здания, площадь 1800 м <sup>2</sup> , к/н 40:03:100151:227
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Вид права: ✓ Собственность; Субъект права: ✓ Муниципальное образование городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для реализации имущества на торгах
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	08 октября 2021 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	с 08 по 12 октября 2021 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>оценка основывалась на документах Заказчика и анализе рынка объектов, аналогичных оцениваемому, которые считаются достоверными и достаточными, в случае предоставления дополнительной, либо иной достоверной информации, оказывающей влияние на стоимость объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения в отношении стоимости объекта оценки;</li><li>в соответствии с муниципальным контрактом №08/10-2021 от 08 октября 2021 года, в Отчете об оценке Оценщиком указывается итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки без суждения о возможных границах интервала стоимости, в связи с тем, что для целей предполагаемого использования настоящего Отчета об оценке требуется конкретная стоимость.</li></ul>
<b>Документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.09.2021 г. - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.09.2021 г. - Технический паспорт на здание инв. №860/3 от 31.03.2003 г.
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции);</li><li>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,</li><li>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,</li><li>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (с последними изменениями и дополнениями);</li><li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от</li></ul>



	<p>25 сентября 2014 г. № 611.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков РОО</li></ul>
--	--



## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Объект оценки</b>	- здание, назначение: нежилое, к/н 40:03:100151:94, площадь 89 м <sup>2</sup> , количество этажей: 2; - земельный участок, выделен из земель населенных пунктов, для размещения и обслуживания нежилого здания, площадь 1800 м <sup>2</sup> , к/н 40:03:100151:227
<b>Адрес</b>	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.30
<b>Собственник объекта</b>	Вид права: ✓ Собственность; Субъект права: ✓ Муниципальное образование городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области
<b>Документ, подтверждающий права на имущество</b>	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.09.2021 г. - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.09.2021 г. - Технический паспорт на здание инв. №860/3 от 31.03.2003 г.
<b>Оцениваемые права</b>	Полное право собственности
<b>Основание для проведения оценки</b>	Муниципальный контракт №08/10-2021 от 08.10.2021 г., между ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ» и Администрацией муниципального образования городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Назначение оценки</b>	Для реализации имущества на торгах
<b>Используемые стандарты оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральный закон о внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
<b>Дата проведения оценки</b>	08 октября 2021 г.
<b>График проведения работ</b>	с 08 по 12 октября 2021 г.
<b>Дата составления отчета</b>	12 октября 2021 г.
<b>Форма отчета</b>	Письменная, полный отчет
<b>Вариант наилучшего использования</b>	Нежилое здание
<b>Итоговая величина стоимости объекта округленно</b>	<b>2 334 000 руб. (без учета НДС), в том числе:</b> здание – 54 000 руб. (без учета НДС) земельный участок – 2 280 000 руб. (НДС не облагается); <b>2 344 800 руб. (с учетом НДС), в том числе:</b> здание – 64 800 руб. (с учетом НДС) земельный участок – 2 280 000 руб. (НДС не облагается)
	<b>Сведения о Заказчике:</b>
<b>Наименование организации</b>	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск
<b>ОГРН</b>	1054002539140 от 26.12.2005 г.



Адрес	249010 Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Советская, д.5
ИНН/КПП	4003016694/400301001
Банковские реквизиты	р/с 40204810900000000301, Банк: Отделение Калуга г. Калуга, БИК 042908001
<b>Сведения об Оценщике:</b>	
Наименование юр. лица, выступавшим исполнителем по оказанию услуг по оценке	ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»
ОГРН	1024001344795 от 02.08.2001 г.
Юридический адрес	248001, Россия, г. Калуга, ул. Суворова, д. 117.
Почтовый адрес	248002, Россия, г. Калуга, ул. С. Шедрина, д. 23, оф. 2.
Телефон/факс	8 (4842) 57-85-26 / 8 (4842) 56-55-66.
ИНН/КПП	4027051507 / 402801001.
Банковские реквизиты	Р/с: 40702810222240103722, К/с: 30101810100000000612 Калужское отделение №8608 ПАО СБЕРБАНК БИК 042908612
Сведения о страховании юридического лица	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «Ингосстрах» № 433-542-053737/21. Срок действия с 20 июня 2021 г. по 19 июня 2022 г. Страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
ФИО Оценщика (ов)	Башуткин Александр Михайлович
Сведения о членстве Оценщика (ов) в саморегулируемой организации	Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0000026 от 22.07.2020 г., включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 09.07.2007 г.
Сведения об образовании Оценщика (ов)	Диплом ПП № 438612 о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1997 года.
Сведения о страховании Оценщика (ов)	Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности Ингосстрах №433-542-107498/20, на срок с 12 января 2021 г. по 11 января 2022 г. Сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Специалист-оценщик,  
А.М. Башуткин  
12 октября 2021 года.



### 3. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Выводы, содержащиеся в экспертном заключении, являющимся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в задании на оценку целях.
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, выполнивших Отчет) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
4. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
5. Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ; Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
9. ООО «ЦЭИ АБАШ» гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации.
10. Данный отчет содержит обоснованное мнение профессиональных экспертов-оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
11. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
12. Стоимость в Отчете приводится без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая величина рыночной арендной платы (ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г., № 611).





#### 4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует понятию, представленному в федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года.

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

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

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект нежилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

##### **Подходы к оценке:**

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

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

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

**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.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



## **5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы:

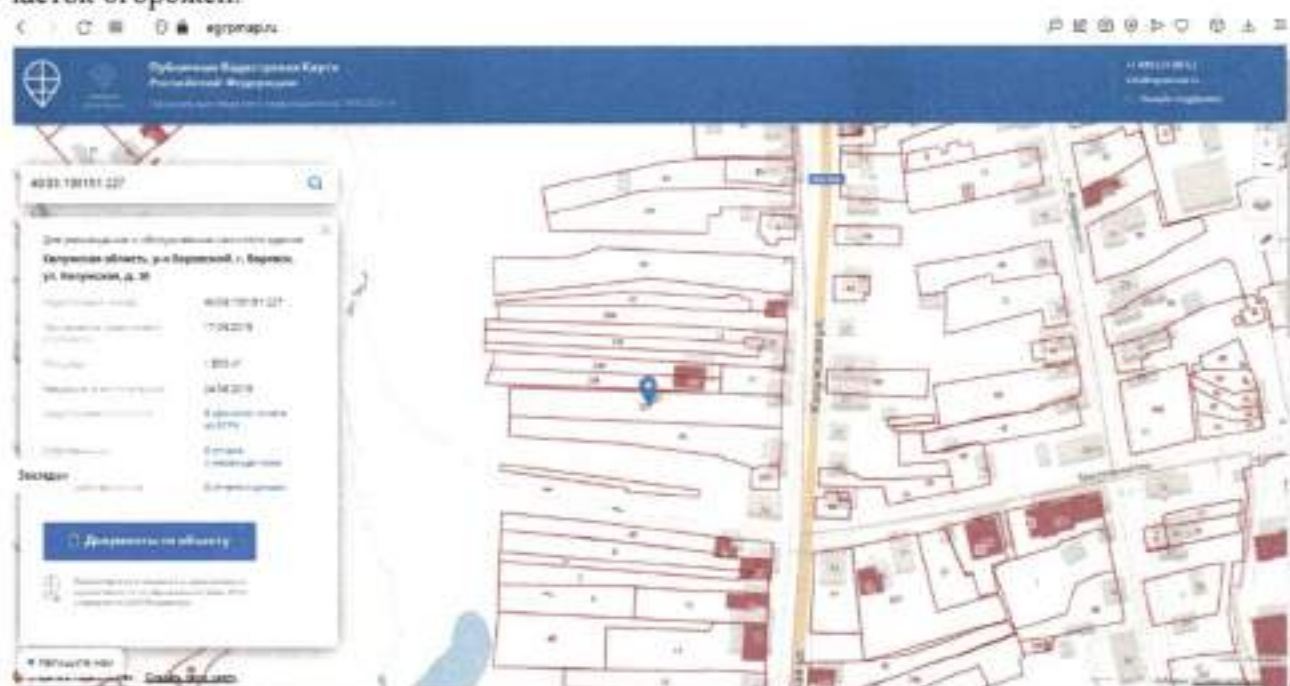
- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.



Кровельное покрытие	Шифер по деревянной обрешетке	Состояние неудовлетворительное.
Полы	Дощатые окрашенные, линолеум	Состояние неудовлетворительное.
Проемы оконные	Летние створные, зимние глухие	Состояние неудовлетворительное.
Проемы дверные	Филленчатые	Двери демонтированы.
Прочие работы	-	-
Внутренняя отделка стен и потолка	Окрашено, оштукатурено, побелено	Состояние неудовлетворительное.
Электроосвещение	Открытая проводка	Состояние неудовлетворительное.
Отопление	АГВ	Состояние неудовлетворительное.

### 6.5. Описание объекта оценки (земельного участка).

Подъезд к участку осуществляется по асфальтированной дороге. Оцениваемый земельный участок огорожен.



<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Кадастровый номер	40:03:100151:227
Общая площадь участка, м <sup>2</sup>	1800
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения и эксплуатации нежилого здания
Дата постановки на учет	24.06.2019 г.
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.09.2021 г.



## 7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

### 7.1. Общие сведения о Калужской области.



Калужская область расположена в центре Европейской части России к юго-западу от Москвы и занимает территорию 29,9 тыс. км<sup>2</sup>.

В области 24 района, 19 городов, 12 поселков городского типа, 328 сельсоветов. В области постоянно проживают 1 072 тыс. человек плотность населения на 1 км<sup>2</sup> – 36,4 человека, что в 1,3 раза выше, чем в Европейской части России. Областной центр – город Калуга (341,3 тыс. жит.).

Большая часть области находится в подзоне хвойно-широколиственных лесов. Лесные массивы занимают 40 процентов территории области, что способствует развитию в области лесной и деревообрабатывающей промышленности.

На территории области имеются запасы бурого угля, торфа, фосфоритов, гипса, мела, минеральных красок, ресурсы минеральных питьевых и лечебных вод. Значительные залежи известняка, строительного песка и глин позволяют развивать промышленность строительных материалов (производства щебня и гравия, кирпича и керамзита, строительного фаянса и облицовочных плиток).

Ведущими отраслями в промышленности являются машиностроение и металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов. Предприятия области являются крупнейшими в России производителями паровых турбин, укладочных кранов, пергамента. Во всех районах области имеются предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности. Сеть пищевой промышленности широко представлена хлебопекарными, маслосырордельными и молочными предприятиями, в 9 городах и районах имеются предприятия по производству мясной продукции.

Основным направлением сельскохозяйственного производства области является животноводство. Растениеводство, наряду с удовлетворением потребностей населения в овощах и картофеле, подчинено производству кормов.

В области почти 4 400 км шоссейных и около 860 км железных дорог. С севера на юг пролегает железная дорога Москва-Киев, с востока на запад Тула-Смоленск. Сеть железных дорог охватывает большинство районов области. Территорию области пересекают автомагистрали Москва-Киев, Москва-Рославль, соединенные между собой разветвленной сетью внутриобластных дорог.

На территории области действуют Главное управление Центрального банка России по Калужской области, его семь расчетно-кассовых центров, сеть самостоятельных коммерческих банков и их филиалов. Региональные филиалы Калужского отделения № 8608 Сбербанка России имеют отделения в городах и райцентрах.

Страховую деятельность осуществляют ряд российских страховых компаний.



## 7.2. Общие сведения о Боровском районе.

**Город Боровск** – административный центр Боровского района Калужской области.

Город окружен лесами и расположен на холмах по обоим берегам реки Протвы примерно в 15 километрах от станции Балабаново Киевского направления Московской железной дороги и в 84 километрах к юго – западу от Москвы.

В XIV-XV вв. – один из центров Серпуховско-Боровского княжества. В 2000 г. Вошел в список исторических городов России. Имеет почетное наименование «Город воинской доблести».

На январь 2020 г. население Боровска составляет – 10 337 чел. Территория – 1044 га.

Впервые город Боровск был упомянут в Духовной грамоте великого князя Ивана II Красного в 1358г. среди прочих его московских владений.

В 1378 г. великим князем Московским Дмитрием Боровск был отдан в удел его двоюродному брату – серпуховскому князю Владимиру Андреевичу. С этого времени князь Владимир и его потомки стали именоваться серпуховско-боровскими.

В 1380г. при приближении к Москве татаро-монгольских полчищ князь Владимир Андреевич со своей дружиной выступил из Боровска на помощь великому князю Дмитрию и принял активное и решающее участие в Куликовской битве, командуя Засадным полком. После этой битвы князь Владимир получил прозвища «Донской» и «Храбрый».

В XV в. великий русский изограф Дионисий в Пафнютьев-Боровском монастыре расписал стены первого белокаменного собора Рождества Богородицы.

В 1480 году во время Великого стояния на Угре в городе Боровске располагалась ставка Ивана III. Дважды в Боровск прибывал с войском Василий III – во время походов на Литву в 1513-1514 г.г. и в 1515 г., ожидая нападения татар под руководством Мухаммед-Гирея. К этому времени на левом берегу Протвы, напротив городища появилась Пушкарская слобода, которая подтверждала мощь и значение города, который в XVI в. продолжал оставаться оборонительным пунктом юго-западных границ Московского государства.

В 1508 г. Василием III Боровск был отдан в «кормление» Михаилу Глинскому, а в 1566г царем Иваном IV Грозным – в удел своему двоюродному брату Владимиру Старицкому.

В период Смутного времени в 1600-1618 г.г. Боровск подвергся сильному разорению. Наиболее трагическим событием для города в этот период стала крестьянская война 1606-1607 г.г. под предводительством Ивана Болотникова. Боровчане, поддержавшие восставших, были наказаны войсками князя Ф.Метиславского, а деревянная Боровская крепость - сильно разрушена.

В 1610 г. при подходе к городу Лжедмитрия II с войском польским Яна Сапеги, царский воевода Михаил Волконский встретил его с гарнизоном в стенах Пафнютьев-Боровского монастыря. Монастырь был взят только после десятидневной осады, а после этого разграблен и сожжен.

В 1615 и 1618 г.г. в город дважды приезжал князь Дмитрий Пожарский с целью сбора войска для похода против поляков.

В 1619 г. рядом с пушкарской слободой была устроена Казацкая слобода. 45 казацких семей были переселены в город на жительство. В

1634 г., после пожара, уничтожившего крепость, Боровск потерял значение оборонного пункта и начал развиваться как торговый центр. Получили развитие кирпичное, кожевенное, пивоваренное, маслобойное, салотопное, свечное производства. В городе появились мастера серебряных дел, иконники.

Во второй половине XVII века город оказался центре событий, связанных с церковным расколом. Сюда был сослан протопоп Аввакум (дважды содержался в Пафнютьевом монастыре), его сподвижницы сестры боярыня Ф.П.Морозова и княгиня Е.П.Урусова (были заточены сначала в Боровский острог, затем в земляную яму, где и скончались в 1675 г.).

С конца XVII в. о Боровске заговорили как о старообрядческом городе.

В 1724 г. был утвержден городской магистрат. По указу императрицы Екатерины II в 1776 г. Боровск вошел в состав Калужского наместничества.



В 1777 г. 10 марта был утвержден герб города, отразивший мужество и отвагу защитников Пафнутьев-Боровского монастыря в 1610 г. Этот герб был дарован городу в память о героическом подвиге жителей города. При утверждении этого герба в старинных книгах есть такая запись: "Во время второго самозванца Димитрия град Боровск и Пафнутьев, обретающийся в сем граде монастырь, были сообщниками сего злодея осаждены; защитники же оного были: воеводы князь Михайло Волконский, Яков Змиев и Афанасий Челишев со многими другими, и два последние, изменя отечеству и государю, град и монастырь сему злодею сдали. Князь же Волконский и в такой крайности не перестал защищаться; даже как пронзенный многими ударами в самой церкви Пафнутьева монастыря, у левого клироса живот свой скончал. Напоминания сие достойное сохраниться в памяти происшествие, герб сего города состоит: в серебряном поле, изображающем невинность и чистосердечие, червленое сердце, показующее верность, в середине которого крест, изъясляющий истинное усердие к Божьему закону, и сердце сие окружено зеленым лавровым венцом, показующим нерушимость и твердое пребывание достойной славы сему вождю и другим погибшим за справедливую причину с ним."

Благодаря государственным преобразованиям начала XIX в. Боровск стал промышленным, торговым центром, вторым после Калуги городом в губернии по числу жителей.

В 1812г. город оказался в зоне военных событий Отечественной войны. Наполеон, оставив Москву, через Боровск и Малоярославец, направился на Калугу. 11 и 14 октября в Боровске находился сам Наполеон. До 15 октября продолжалось разграбление города и монастыря французами. Город почти весь сгорел, жители были разорены. В 1860г. в городе было 11 церквей.

В 1887 г. было построено первое предприятие промышленного типа - ткацкая фабрика купца Полежаева П.М. Революционные события начала XX века мало затронули патриархальный город.

Октябрьскую революцию 1917 г. население в большинстве своем не приняло.

14 октября 1941 г. Боровск был захвачен фашистами. Оккупация длилась до 4 января 1942 г. Городу был нанесен большой урон: разрушены промышленные предприятия, городские учреждения, исторические ценности. В годы советской власти в городе появляются новые промышленные предприятия и научные организации, ведется интенсивное жилищное строительство. Однако, в этот период очень медленно улучшался внешний облик исторических зданий. Наибольший урон понесли храмы, многие из них были уничтожены. Несмотря на то, что за годы советской власти большинство храмов и церквей было разрушено и уничтожено, Боровск сумел сохранить свою патриархальность и неповторимую индивидуальность. В 1987 году районное отделение охраны памятников истории и культуры выступило с инициативой общими усилиями начать работы по восстановлению архитектурных сооружений. Эта инициатива была поддержана жителями города. Начались работы по реставрации храмов Спаса Преображенья на взгорье, Бориса и Глеба, во имя Покрова Пресвятой Богородицы на Высоком. Старообрядческий храм во имя Введения Пресвятой Богородицы на улице Циолковского был возвращен общине, в здании бывшей церкви Всех Святых была устроена картинная галерея. Позднее при поддержке боровских предпринимателей началось новое движение по восстановлению памятников культуры города. Красноречивым подтверждением этому являются отреставрированные Торговые ряды. Украшением города стала церковь Бориса и Глеба.

В 2005 году недалеко от места погребения боярыни Морозовой и княгини Урусовой была возведена часовня. С 1998 года начались работы по возрождению Покровского древлеправославного девичьего монастыря. Вновь засияли купола храма Воздвижения Креста Господня на улице Володарского.

В 2000 г. Боровску был присвоен статус исторического города России. Основание Боровска относится к XII-XIII вв. За свою историю город испытал на себе тяготы междоусобных войн, монголо-татарского ига, польско-литовской и немецко-фашистской интервенции. В честь города Боровска на Санкт-Петербургском монетном дворе была отчеканена в 2005 году памятная монета.



Боровск постепенно привлекает к себе все большее количество туристов. В этом нет ничего удивительного. История города, его архитектура, его пейзажи не оставляют равнодушными никого: ни художника и поэта, ни просто заезжего дачника.

Жители Боровска очень бережно относятся к культурному и историческому наследию родного края, заботятся о возрождении традиций и самобытности своей земли.

### 7.3. Анализ рыночной ситуации на рынке недвижимости.

#### 7.3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

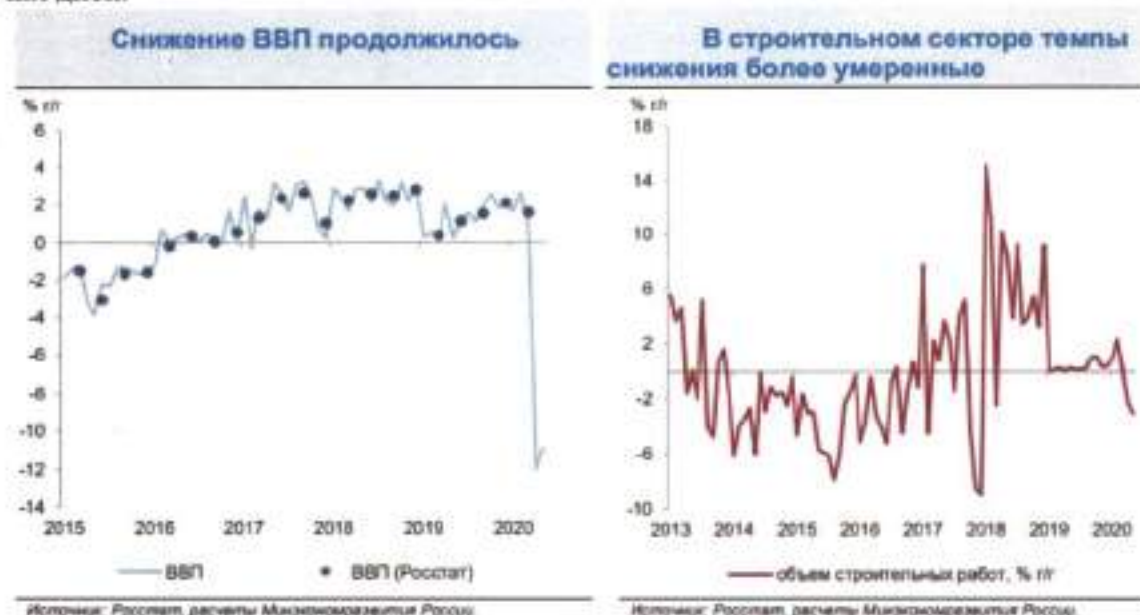
(источник:

[https://economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf);

<https://economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>;

[https://economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617_.pdf))

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 % г/г, 1 квартал 2020: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 % г/г. В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней.



В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

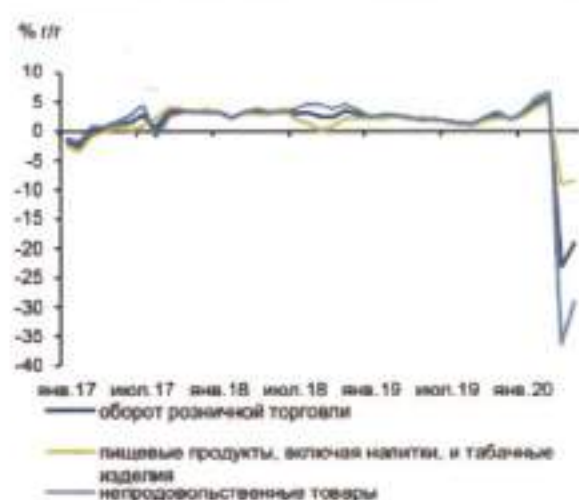
Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле. Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г (после -10,0 % г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.).



При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до  $-19,2\%$  г/г в мае после  $-23,2\%$  г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до  $-51,8\%$  г/г ( $-72,4\%$  г/г в апреле). В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года ( $-52,1\%$  г/г и  $-39,5\%$  соответственно). Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до  $-3,1\%$  г/г в мае после  $-2,3\%$  г/г в апреле).

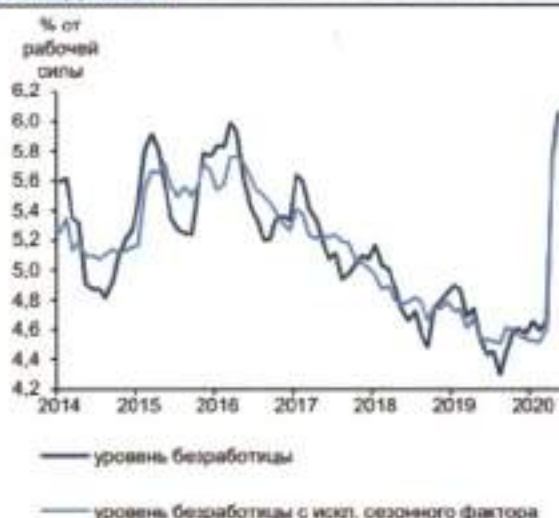
Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до  $6,1\%$  от рабочей силы после  $5,8\%$  в апреле (с исключением сезонности –  $6,0\%$  и  $5,7\%$  соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на  $248,1$  тыс. человек ( $-0,4\%$  м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до  $-2,1\%$  г/г (апрель  $-1,6\%$  г/г, март  $-0,1\%$  г/г), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на  $215,3$  тыс. человек ( $5,0\%$  м/м SA), в годовом выражении рост составил  $32,6\%$  г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в мае снизилась на  $32,8$  тыс. человек ( $0,0\%$  м/м SA), в годовом выражении – на  $0,5\%$  г/г (апрель  $-0,5\%$  г/г, март  $-0,2\%$  г/г).

#### В мае уменьшилось падение розничного товарооборота



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

#### Рост уровня безработицы замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июне 2020 г. инфляция составила  $3,2\%$ , что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил  $0,22\%$  м/м после  $0,27\%$  м/м в мае, с исключением сезонного фактора –  $0,26\%$  м/м SA1 ( $0,17\%$  м/м SA в мае). Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным ( $0,2\%$  м/м, как и в мае).

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до  $0,34\%$  м/м после  $0,25\%$  м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до  $0,36\%$  м/м SA после  $0,25\%$  м/м SA месяцем ранее).

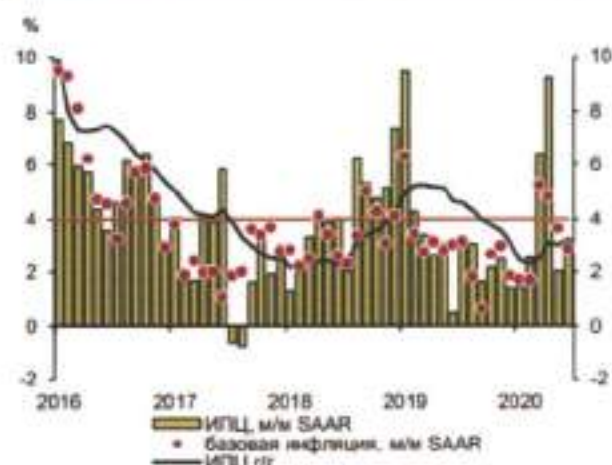
Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до  $0,1\%$  м/м после  $0,5\%$  м/м в мае, с исключением сезонного фактора –  $0,1\%$  м/м SA и  $0,3\%$  м/м SA соответственно). В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при





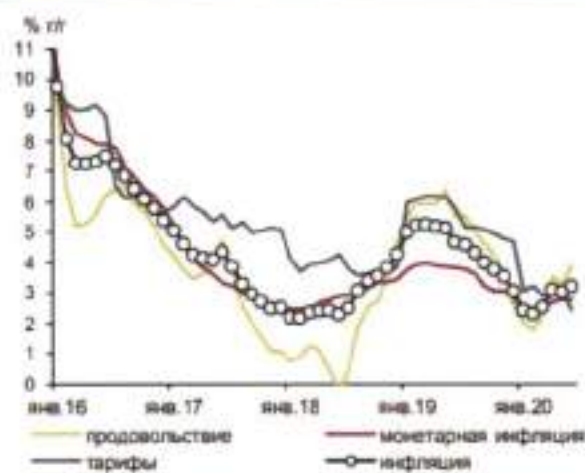
этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

#### Монетарная инфляция продолжила замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

#### Годовая инфляция возобновила ускорение

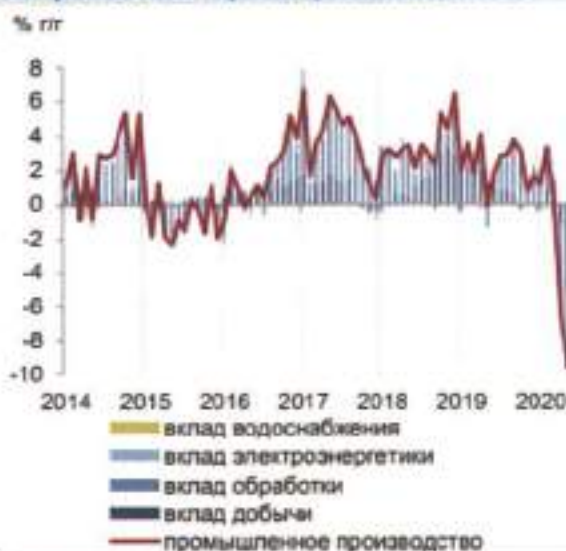


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

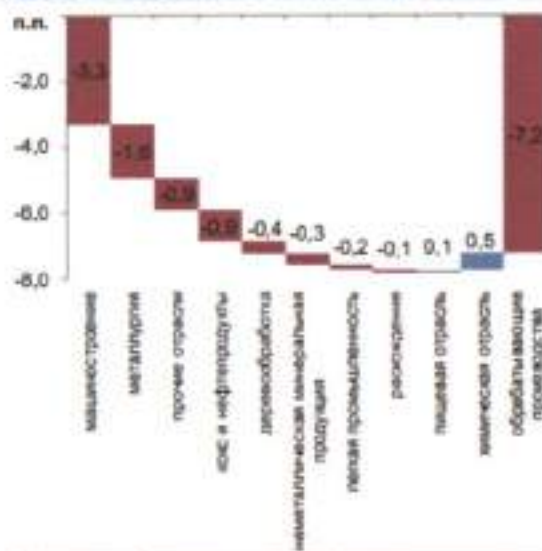
Промышленное производство в мае 2020 г. снизилось на  $-9,6\%$  г/г ( $-6,6\%$  г/г в апреле). Отраслевая динамика соответствовала ранее озвученным прогнозам: ожидаемое в условиях действующих ограничений падение в добыче полезных ископаемых ( $-13,5\%$  г/г после  $-3,2\%$  г/г в апреле), с одной стороны, и восстановление выпуска обрабатывающих отраслей ( $-7,2\%$  г/г и  $-10,0\%$  г/г соответственно) – с другой. Начало снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины мая способствовало улучшению динамики обрабатывающей промышленности. Выпуск товаров первой необходимости продолжал устойчиво расти: производство пищевых продуктов увеличилось на  $1,5\%$  г/г ( $3,7\%$  г/г месяцем ранее), рост выпуска фармацевтической продукции ускорился до  $22,4\%$  г/г после  $13,5\%$  г/г в апреле.

Также существенно сократилось падение в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров не первой необходимости (непродовольственная розница). Так, выпуск легкой промышленности в мае был на  $10,0\%$  ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года (после снижения на  $-23,1\%$  г/г в апреле). Падение производства автотранспортных средств сократилось до  $-42,2\%$  г/г после  $-60,2\%$  г/г в апреле. Ожидаемо отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в мае внесло сокращение выпуска нефтепродуктов ( $-4,1\%$  г/г после роста на  $0,7\%$  г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска в добывающем комплексе внесло снижение добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. После начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на  $-14,5\%$  г/г.

Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа ( $-16,6\%$  г/г) и угля ( $-11,2\%$  г/г). Снижение объемов производства в отраслях добывающей промышленности сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых ( $-9,8\%$  г/г) и железнодорожных перевозках (по углю:  $-13,9\%$  г/г в мае, по нефтяным грузам:  $-8,3\%$  г/г).

**В мае продолжилось сокращение промпроизводства**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Обрабатывающая промышленность по отраслям**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. И далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,6	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,95	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

### 7.3.2. Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению,



размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

#### **7.4. Анализ рынка недвижимости**

В рамках данного отчета объектами оценки являются здание конторы и проходная. Согласно физического статуса данные объекты можно смело отнести к нежилым зданиям. Учитывая конструктивные особенности и назначение, оцениваемые объекты недвижимости являются частью сегмента рынка объектов торгово - офисного назначения.

Рынок коммерческой недвижимости Калужской области развивается не столь высокими темпами, как жилой рынок. По мнению местных риэлторов, рынок достаточно скуден.

Рассмотрим основные факторы рынка коммерческой недвижимости Калужской области, влияющие на его развитие.

По сравнению с другими рынками товаров и услуг, рынок недвижимости требует значительных капиталовложений в строительство. Во всем мире отдача от вложенных инвестиций в недвижимость считается стабильной и дающей долговременную прибыль. Долгосрочные инвестиции, к которым относятся инвестиции в коммерческую недвижимость, требуют тщательной разработки концепции не будущего здания, а будущего бизнеса, причем не тогда, когда здание построено, а на стадии получения земельного участка под его строительство.

Ошибки на ранних стадиях разработки проекта, концептуальные ошибки потом тяжелее всего сказываются на развитии бизнеса. Рынок недвижимости Калужской области типичен для индустриального региона, поэтому его нельзя сравнивать с рынком Москвы. Там активное строительство обеспечивает заполнение ниши современных площадей, отвечающих международным стандартам.

Большая часть помещений на рынке Калужской области была ориентирована на промышленность, научно – технические проектные организации, социальную сферу. Отсюда – минимум качества и удобств для потребителей.

Основными сегментами рынка коммерческой недвижимости Калужской области, сложившимися к настоящему времени, являются следующие:

1. торговый;
2. офисный;
3. производственно-складской;
4. гостиничный;
5. автосервис.

В настоящий момент рынок коммерческой недвижимости Калужской области находится в статичной фазе. Однако необходимо отметить, что ситуация в отдельных секторах рынка различна.



В Боровском районе реальные ставки арендной платы за нежилые (торгово-офисные) помещения в сравнимых условиях, если аренда как таковая имеет место быть, составляют в среднем 50 – 300 руб. за 1 м<sup>2</sup> в месяц. Цены предложений по продаже на вторичном рынке зданий торгово-офисного назначения в зависимости от местоположения, здания и инженерного обеспечения составляют в среднем от 500 до 25 000 руб. за 1 м<sup>2</sup>.

#### 7.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие «наиболее эффективное использование» применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которые из всех разумно возможных физически осуществимых, финансово - приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. *Финансовая целесообразность* - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная эффективность* - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для настоящего объекта оценки определяющим критерием его дальнейшего использования является юридическая законность. С точки зрения законодательства юридически законным вариантом использования объекта оценки считается нежилое здание.

С финансовой точки зрения использование объекта оценки в качестве нежилого здания конторы с проходной возможно, так как его фактическое использование соответствует НЭИ, что не требует дополнительных затрат на реконструкцию и переоборудование объекта.

Максимально эффективным способом использования является использование объекта как нежилое здание конторы с проходной, так как данный вид использования не влечет дополнительных финансовых затрат.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу:

- *физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль является вариант наиболее вероятного использования объекта как нежилого здания.*



## 8. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

В рыночных условиях хозяйствования используются три общепринятых подхода к оценке стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный и рыночный, на основе которых определяются различные виды стоимости объектов. Методы оценки недвижимости зависят от принимаемого подхода. При оценке недвижимости, когда это возможно, применяют все три подхода. При этом окончательный вывод делают по совокупности их результатов, которые, как правило, должны быть близки. Существенные расхождения указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность рынка.

### 8.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Скорректированная цена позволяет сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке. В рамках рыночного подхода такая техника оценки также называется методом рыночных продаж.

#### Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения аналогов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены аналогов оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Процесс корректировки осуществляется по трем основным направлениям: поправки в рублях, поправки в процентах, общая группировка.

Рублевые поправки - это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта.

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить точные денежные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Здесь важно определить, следует ли вносить эти поправки на независимой плюсовой/минусовой основе или на кумулятивной основе.

Независимую плюсовую/минусовую основу следует использовать только тогда, когда установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. Как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого объекта умножается на полученный процентный коэффициент. Данная сумма прибавляется к действительной продажной цене или вычитается из нее, что дает скорректированную стоимость сравнимого объекта.

*Недостаточный объем информации о характеристиках и предложениях к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, не позволяет использовать сравнительный подход для оцениваемых объектов в рамках данного отчета.*



*В случае с земельным участком, Оценщик считает возможным применить сравнительный подход в рамках данного отчета, так как на рынке имеется достаточный объем информации и предложений по продаже аналогичных объектов.*

### **8.2. Затратный подход**

Затратный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

Затратный подход, используемый для оценки разных объектов недвижимости, в том числе и приносящих доход, основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учётом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором объект расположен, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности. Предполагается также, что совокупность издержек на строительство объекта за вычетом износа равнозначна рыночной стоимости этого объекта.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки - сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

В данном расчете используется метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

#### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

1. Определение стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Расчёт стоимости возведения аналогичных объектов (улучшения), получение восстановительной стоимости улучшения.
3. Определение величины износа улучшения.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения восстановительной стоимости улучшения с учетом износа.
5. Суммирование восстановительной стоимости улучшения с учетом износа и стоимости земельного участка, получение стоимости объекта недвижимости.

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации.

*Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если есть возможность корректной оценки физического износа, а так же функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. В ходе проведения данной оценки, такая возможность есть, поэтому Оценщик считает возможным затратный подход в рамках данного отчета применить.*

*Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в том чистом виде не применим.*

### **8.3. Доходный подход**

*Доходный подход* - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

#### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**



1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и (или) типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом методов. Выбор метода пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

*Объект оценки не эксплуатируется довольно длительное время и находится в неудовлетворительном состоянии, и для дальнейшего его использования по назначению, необходимы существенные затраты.*

*В связи с этим, учитывая невозможность получения доходов от сдачи в аренду помещений, находящихся в неудовлетворительном состоянии, Оценщик считает возможным в данном отчете доходный подход при оценке здания не применять.*

#### **8.4. Методы и подходы в проведении оценки рыночной стоимости земельных участков.**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

##### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличия каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.



К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цен единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.





## **Применимость подходов к оценке прав на земельный участок для целей настоящей оценки**

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в том чистом виде не применим.

Доходный подход основывается на расчете земельной ренты, создаваемой земельным участком. Так как в данном случае участок относится к категории земель, занятых нежилыми зданиями, то земельная рента от него может быть получена в основном от сдачи его в аренду. В связи с отсутствием информации о рыночных арендных ставках земельных участков подобного назначения в Боровском и близлежащих районах, доходный подход в настоящем отчете не применяется.

Продажа земельных участков позволяет определить рыночную стоимость земельного участка методом сравнения продаж. Подходом по сравнению продаж определим стоимость земельного участка по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.



## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении этого метода стоимость земельного участка определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Данный метод основан на принципе замещения, согласно которому рыночная стоимость земельного участка, как правило, не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Земельные участки являются предметом купли-продажи по Калужской области. Удалось собрать информацию по трем земельным участкам, которые схожи по качеству с оцениваемым земельным участком.

Данные по объектам аналогам представлены в табл.9.1.

Таблица 9.1.

### Описание объектов-аналогов

Показатель	Сопоставимые объекты		
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Калужская область, Боровский район, г. Боровск	Калужская область, Боровский район, г. Боровск	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская
Площадь, кв.м.	1 350,0	800,0	1 000,0
Цена предложения, руб.	1 950 000	1 200 000	1 500 000
Цена за 1 кв.м.	1 444	1 500	1 500
Уторговывание	Предложение	Предложение	Предложение
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	актуально на октябрь 2021	актуально на октябрь 2021	актуально на октябрь 2021
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Наличие коммуникаций	Электроэнергия, газ на участке	Электроэнергия, газ на участке	Электроэнергия, газ на участке
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие обременений	Согласно действующего законодательства	Согласно действующего законодательства	Согласно действующего законодательства
Наличие ограничений	нет	нет	нет
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2089642615">https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2089642615</a>	<a href="https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_5_sot_izhs_1972261888">https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_5_sot_izhs_1972261888</a>	<a href="https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2169274563">https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2169274563</a>

Расчет стоимости земельного участка методом сравнимых продаж приведен в табл. 9.2.

Таблица 9.2.

### Расчет стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж

Показатель	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская	Калужская область, Боровский район, г. Боровск	Калужская область, Боровский район, г. Боровск	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская
Площадь, м <sup>2</sup>	1 800,0	1 350,0	800,0	1 000,0
Цена продажи (предложения)	руб.	1 950 000	1 200 000	1 500 000
Стоимость 1 м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	1 444	1 500	1 500
Приведение цены предложения к цене продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%	-9,70%	-9,70%	-9,70%
	руб./м <sup>2</sup>	-140	-146	-146
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 304	1 354	1 354
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%



	руб./м <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 304	1 354	1 354
Дата продажи (предложения)		актуально на октябрь 2021	актуально на октябрь 2021	актуально на октябрь 2021
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 304	1 354	1 354
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 304	1 354	1 354
Местоположение	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская	Калужская область, Боровский район, г. Боровск	Калужская область, Боровский район, г. Боровск	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 304	1 354	1 354
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 304	1 354	1 354
Площадь, м <sup>2</sup>	1 800,0	1 350,0	800,0	1 000,0
Корректировка	%	-2%	-10%	-7%
	руб./м <sup>2</sup>	-26	-135	-95
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 278	1 219	1 259
Наличие электроснабжения	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 278	1 219	1 259
Наличие газоснабжения	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	1 278	1 219	1 259
Для выводов:				
Чистая коррекция	%	11,70%	19,70%	16,70%
Весовой коэффициент		0,38	0,30	0,33
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./ м <sup>2</sup>		1 266,81	
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>		1 800,0	
Рыночная стоимость земельного участка	руб.		2 280 258	

**УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ.**

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Из анализа рынка и информации риэлторских агентств г. Калуги (АН «Фонд коммерческой недвижимости», АН «Центр коммерческой недвижимости» и АН «Новосел»), а также по данным справочника<sup>1</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи земельных участков под индустриальное назначение, цена предложения снижается в среднем на 11,2-28,6 %.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал

<sup>1</sup>«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2020 г.



<i>Цены предложений объектов</i>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под торгово - офисную застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Величина данной поправки для всех объектов – аналогов принята равной - (-9,7%).

#### УСЛОВИЯ СДЕЛКИ.

В рассматриваемом случае и для объектов-аналогов и для оцениваемого объекта условия продажи являются рыночными, поэтому корректировка принимается равной – (0%) для всех сопоставимых объектов.

#### ВИД ПРАВА.

Данная корректировка компенсирует разницу между правом полной собственности и правом долгосрочной аренды. Права собственности на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

#### ДАТА ПРОДАЖИ.

В нашем случае используются данные по предложениям для аналогов земельных участков, в октябре 2021 г. Даты предложений близки к дате оценки.

Таким образом, корректировка для всех объектов – аналогов составит – (0%).

#### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Местоположение объекта оценки (уровень транспортной или пешеходной доступности) является одним из основных параметров, определяющих его стоимость в условиях рынка.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.64	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.41	0.58

Учитывая территориальное расположение объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик считает возможным не вводить данную корректировку.

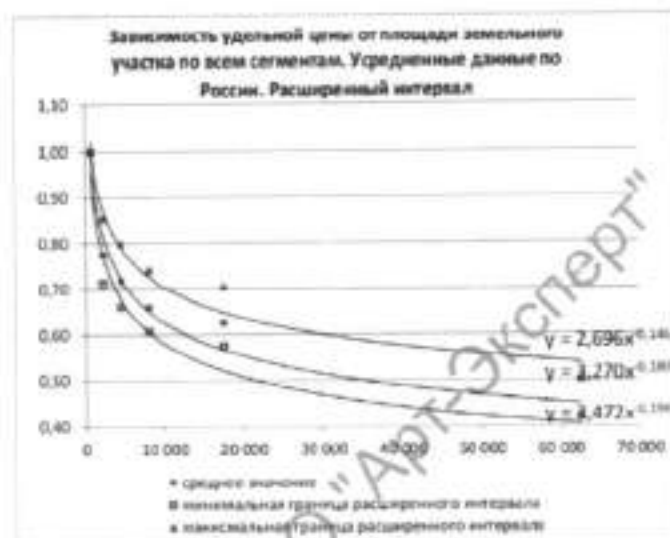
#### КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ.

Величина данной поправки для всех объектов – аналогов принята равной - (0%), так как по данному критерию объект оценки и объекты-аналоги совпадают.

#### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ.

На основании данных справочника<sup>2</sup> следует, что при совершении сделок с земельными участками, стоимость объекта зависит от фактора масштаба.

<sup>2</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2020». Под рук. Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2020 г.



Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости, приведенной в верхнем графике.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 3,270 \times S^{-0,180}$$

где:

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь объекта,  $m^2$ ;

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = (C_{00} / C_{0A} - 1) \times 100 \%$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

$C_{00}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости сравнения на размер его площади для объекта оценки;

$C_{0A}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости сравнения на размер его площади для объекта-аналога;

Расчет величины корректировок на площадь приведен ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, $m^2$	1 800,0	1 350,0	800,0	1 000,0
Коэффициент поправки ( $K_S$ )	0,85	0,87	0,94	0,91
Корректировка, %		-2%	-10%	-7%

#### НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ.

В виду того, что по данному критерию объект оценки схож с объектами – аналогами, данный вид корректировки не применяем.

Таким образом, величина корректировки для объекта – аналога №1 составит – (0%), для объекта – аналога №2 – (0%), для объекта – аналога №3 – (0%).

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади, оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{N - 1} \right) \times 100\%,$$

где  $D$  – весовой коэффициент;

$Q$  – сумма корректировок, руб.;

$q$  – сумма корректировок по данному аналогу, руб.;

$N$  – количество аналогов.



Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, общей площадью 1800 м<sup>2</sup>, кадастровый №40:03:100151:227, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.30, полученная сравнительным подходом, по состоянию на 04 октября 2021 г. составляет:

**2 280 258 (Два миллиона двести восемьдесят тысяч двести пятьдесят восемь) рублей, НДС не облагается.**



## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства  $1 \text{ м}^3$  (единицы учета) из уровня цен по состоянию на 1969 г. в уровень цен 1984 г. (на основании постановления Госстроя СССР от 22 мая 1983 г. № 94).

Для пересчета сметных цен из уровня 1984 г. к уровню октября 2021 г. используется сборник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» на 01.01.2020 г., раздел «Индексы цен на строительномонтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации».

Восстановительная стоимость зданий и сооружений исчисляется с учетом стоимости всех общестроительных работ, а также внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств и плановых накоплений. В отчете использованы отраслевые индексы изменения стоимости строительства для пересчета в уровень цен на октябрь 2021 г. Для определения общего коэффициента пересчета также использованы коэффициенты:

- к ценам 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР от 22 мая 1983 г. № 94)  $K_1=1,18$ ;

- территориальный коэффициент –  $K_{\text{тер.}} = 1,03$ ;
- $K_{\text{рег.}}$  – региональный коэффициент стоимости строительства для строений оцениваемого класса конструктива,  $K_{\text{рег.}}=0,73$

- $K_2$ - индекс цен на январь 1984 г.,  $K_2=0,06329$ ;
- $K_3$  – индекс цен на январь 2020 г.,  $K_3=10,756$ ;
- $K_4$  – индекс цен на декабрь 2019 г.,  $K_4 = 125,330$ ;
- $K_5$  – индекс цен на сентябрь 2021 г.,  $K_5 = 131,993$ .

$$K_{\text{общ.69-2021}} = 1,18 \times 1,03 \times 0,73 \times (10,756/0,06329) \times (131,993/125,330) = 158,801$$

### а) Определение полной восстановительной стоимости строения.

По сборнику УПВС №28 «Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания» Раздел I «Жилые здания» определяем восстановительную стоимость  $1 \text{ м}^3$  в ценах 1969 года.

По аналогичным объектам для условий регионов Калужской области восстановительная стоимость  $1 \text{ м}^3$  в ценах на 1969 год (сборник УПВС № 28, табл. 15а (жилые двухэтажные здания смешанной конструкции) составляет:

$$C_{1969} = 24,8 \text{ руб.}$$

В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (%).

	а	б	в	г	д	е	ж	з
Водопровод	1.1	1	1.1	1.1	0.8	0.7	0.9	0.8
Канализация	2.2	1.9	2.3	2	2.4	2.2	2.5	2.2
Электроосвещение	2.7	2.5	2.9	2.7	3.1	2.7	3.2	2.7
Радио	0.4	0.3	0.4	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
Телефон	0.5	0.4	0.5	0.4	0.5	0.6	0.5	0.5
Печное отопление	4.5	4	4.7	4.3	4.9	4.5	5.1	4.5

В рамках данного отчета, у объекта оценки из инженерных коммуникаций отсутствует водопровод и канализация. Таким образом, восстановительная стоимость  $1 \text{ м}^3$  в ценах на 1969 год составит:

$$C_{1969} = 24,8 \times (100-3,3)/100=23,98 \text{ руб.}$$

$$C_{2021}=23,98 \times 158,801 = 3\,808,3 \text{ руб.}$$

Полная восстановительная стоимость оцениваемого строения определяется как:



$$ПВС = C_{2021} \times V_{\text{общ}} \times П_{\text{деп}}$$

где:

$V$  – общий строительный объем объекта оценки ( $\text{м}^3$ );

$П_{\text{застр}}$  – прибыль застройщика, принятая в расчетах равной 9,9% на основании данных справочника<sup>3</sup>.

Таким образом, полная восстановительная стоимость здания по состоянию на 04 октября 2021 г. составляет:

$$ПВС = 3\,808,3 \times 427 \times 1,099 = 1\,787\,133 \text{ руб.}$$

*1 787 133 (Один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч сто тридцать три) рубля, без учета НДС.*

#### б) Определение величины износа строений.

**Износ имущества** - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

В настоящем отчете износ определяется на основании фактического состояния имущества.

Существует три вида износа: физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

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

В целях определения этого типа износа учитывались возраст здания и его фактическое состояние.

Процент физического износа объекта определяется на основании «Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой», с учетом конструктивных особенностей оцениваемого объекта.

Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих конструктивных элементов и оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

На основании экспертизы состояния установлен следующий устранимый физический износ элементов здания.

Удельные веса конструктивных элементов основного строения взяты из сборника УПВС №28, табл. 15.

Таблица 9.3.

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента $У$	Износ элемента $Ик$ %	Произведение удельного веса элемента на процент износа ( $У \times Ик$ )
1	Фундаменты	0,08	90	7,20
2	Стены и перегородки	0,24	90	21,60
3	Перекрытия	0,07	90	6,30
4	Кровля	0,04	90	3,60
5	Полы	0,08	85	6,80
6	Проемы	0,10	100	10,00
7	Отделочные работы	0,12	95	11,40
8	Внутренние санитарно - технические и электрические работы	0,12	95	11,40
9	Прочие работы	0,15	100	15,00
<b>ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС (ВСЕГО) %</b>				<b>93,30</b>

На основании экспертного анализа установлен физический износ здания в размере 93%.

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

<sup>3</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2020.» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2020 г.





Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как то, моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания.

По мнению оценщика, в связи со значительными изменениями в конструктивных решениях известных ему аналогов объекту оценки более поздней постройки, при оценке указанного объекта (основного строения и пристройки), возможно принять функциональный износ равный 30%.

**Внешний износ** - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Внешний износ - это снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды.

Причинами внешнего износа объекта оценки могут являться:

- общий системный кризис экономики в государстве и в регионе;
- ограниченность платёжеспособного спроса на подобные объекты в регионе;
- политика правительства и администрации в области налогообложения и кредитования;
- расположение объекта;
- недоиспользование мощностей объекта;

Основная формула расчета, принимаемая в подобных случаях:

$$I_{\text{эк}} = 1 - (\text{ПИ}_{\text{факт.}} / \text{ПИ}_{\text{общ.}})^n,$$

где:

ПИ<sub>факт.</sub> – период использования фактический, мес.;

ПИ<sub>общ.</sub> – период использования общий, мес.;

n – коэффициент торможения (фактор экономии на размер), в среднем равный 0,6-0,7.

Нормативный срок экспозиции для аналогичного объекта составляет 6 месяца. Учитывая особенности месторасположения объекта оценки (депрессивный район, значительно удаленный от областного центра), фактический срок экспозиции составляет 12 мес. (по данным Заказчика).

Исходя из этого, величина внешнего износа составляет:

$$I_{\text{эк}} = 1 - (6/12)^{0,6} = 34\%,$$

Формула определения совокупного износа:

$$I_{\text{сов.}} = [1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{внеш.}})] \times 100 \%$$

$$I_{\text{сов.}} = [1 - (1 - 0,93) \times (1 - 0,3) \times (1 - 0,34)] \times 100 \% = 97\%$$

#### в) Расчет стоимости замещения строения.

Стоимость замещения строения определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{зам.}} = \text{ПВС} \times (1 - I_{\text{полн.}} / 100)$$

$$C_{\text{зам.}} = 1\,787\,133 \times (1 - 97/100) = 53\,614 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта:

Здание, назначение: нежилое, площадью 89 м<sup>2</sup>, кадастровый №40:03:100151:94, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.30, по состоянию на 08 октября 2021 г., полученная затратным подходом, составляет:

**53 614 (Пятьдесят три тысячи шестьсот четырнадцать) рублей, без учета НДС.**



## 10. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости оцениваемых строений.

**Оценка по затратам.** Этот подход заключается в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта затратным подходом показал следующий результат: стоимость объекта по состоянию на 08 октября 2021 г. составляет: **53 614 руб.**

**Оценка по сравнимым продажам.** Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Обоснованно не применялся.

**Оценка по доходности.** Этот подход капитализирует выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода состоит в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет.

Обоснованно не применялся.

В данном случае в связи с тем, что при расчете рыночной стоимости использовался только затратный подход, согласование значений, полученных различными подходами для определения существенности расхождения значений, не требуется, вес данного подхода принимается равным 100%.

Согласно проведенных расчетов, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости:

- ✓ здание, назначение: нежилое, площадь 89 м<sup>2</sup>, кадастровый №40:03:100151:94, расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 30, по состоянию на 08 октября 2021 г. составляет округленно:

**54 000 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС.**

**64 800 (Шестьдесят четыре тысячи восемьсот) рублей, с учетом НДС**

Указанная стоимость является рекомендуемой для рыночных операций с объектом оценки.

### 10.2. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости земельного участка.

**Оценка по затратному подходу.**

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в том чистом виде не применим.

**Оценка по сравнительному подходу.** Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью



вычлснить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: **2 280 258 рублей.**

**Оценка по доходному подходу.** Этот подход капитализирует выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода состоит в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет.

Расчет стоимости объекта доходным подходом не проводился.

В данном случае в связи с тем, что при расчете рыночной стоимости использовался только сравнительный подход, согласование значений, полученных различными подходами для определения существенности расхождения значений не требуется, вес данного подхода принимается равным 100%.

Согласно проведенным расчетам, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 1800 м<sup>2</sup>, выделенного из земель населенных пунктов для размещения и обслуживания нежилого здания, кадастровый №40:03:100151:227, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.30, по состоянию на 08 октября 2021 г., округленно составляет:

**2 280 000 (Два миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается.**



## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В результате проведенных исследований было установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 30, по состоянию на 08 октября 2021 года, округленно составляет:

Наименование	Стоимость руб., без учета НДС	Стоимость руб., с учетом НДС
Здание, назначение: нежилое, площадь 89 м <sup>2</sup> (кадастровый №40:03:100151:94)	54 000	64 800
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания нежилого здания, площадь 1800 м <sup>2</sup> , (кадастровый № 40:03:100151:227)	2 280 000 (НДС не облагается)	2 280 000 (НДС не облагается)
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 334 000</b>	<b>2 344 800</b>

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объекта может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., № 297, могут быть рекомендованными для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

- Оценщик обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.



## 12. СВЕДЕНИЯ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

1. Исходные данные, на основании которых производились расчеты, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Автору и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

3. Автор не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

4. Вознаграждение Автора 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 настоящем Отчете.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствие с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297, 298, 299и от 25 сентября 2014 г. № 611.

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Специалист-оценщик:  
Башуткин Александр Михайлович



### 13. СПИСОК ПРИМЕНЯЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297,
- Федеральный закон о внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Грязнова, Федотова «Оценка недвижимости», Москва 2007 г.
- В.В. Григорьев, «Оценка объектов недвижимости», Москва, «ИНФРА-М», 1997 г.
- В. Рутгайзер, «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «ДЕЛО», 1998 г.
- Методические материалы для семинара «Оценка недвижимости».
- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2020 г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости».
- А.С. Галушка, «Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка», УЦ ФКЦ «Земля», Москва, 2000 г.
- Л.К. Анисимова, Т.В. Артеменко, А.В. Севостьянов «Теоретические основы индивидуальной оценки земельных участков», УЦ ФКЦ «Земля», Москва, 2001 г.
- Интернетсайты.



# **СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**



### Объекты-аналоги (земельные участки)

#### Аналог №1

www.avito.ru/immobiliya/land/land/dorogoye\_zhukovskoye/444444444

**Участок 13,5 сот. (ИЖС)**

8 910 021-68-99

1 850 000 ₽

Центр экспертизы недвижимости АБАНП

0% Finanzierung

0% Finanzierung

0% Finanzierung

0% Finanzierung

0% Finanzierung





**Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу:  
Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 30**



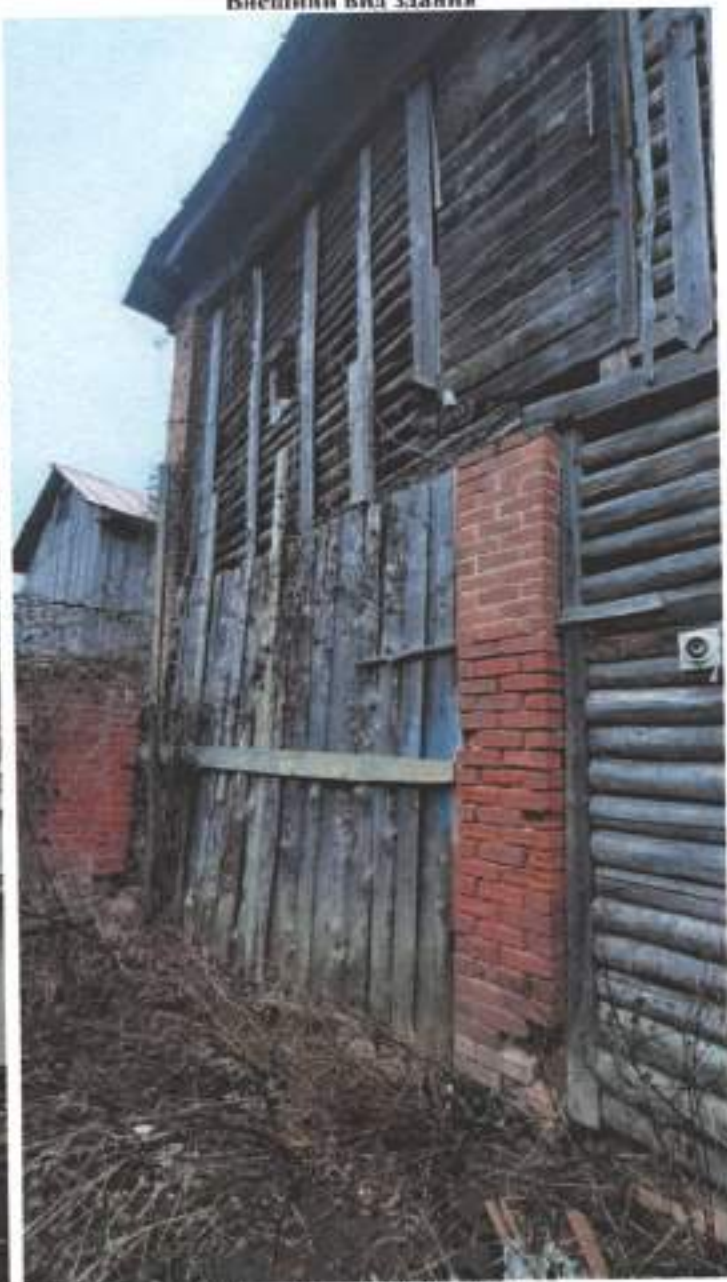
**Внешний вид здания**



**Внешний вид здания**



**Фрагмент фасада здания**



**Фрагмент фасада здания**



Фрагмент фасада здания



Фрагмент фасада здания



Фрагменты внутренних помещений





Фрагменты внутренних помещений



Фрагменты внутренних помещений



Фрагменты земельного участка



**РЕЗЮМЕ**

<b>Наименование работы:</b>	Оформление документов по ИСО 9001:2015	
<b>Область применения:</b>	Специальные услуги	
<b>Цели и задачи работы:</b>	Цель: Внедрение системы менеджмента качества по ИСО 9001:2015. Задачи: Проведение аудита системы менеджмента качества по ИСО 9001:2015, разработка документации системы менеджмента качества, обучение персонала.	
<b>Исполнитель:</b>	ООО "Центр инновационных технологий АКАМ"	
<b>Сроки выполнения:</b>	С 15.05.2021 по 15.06.2021 г.	
<b>Результаты работы:</b>	Выполнение работ по внедрению системы менеджмента качества по ИСО 9001:2015.	
<b>Выводы:</b>	Система менеджмента качества по ИСО 9001:2015 внедрена успешно.	



КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
БОРОВСКИЙ ФИЛИАЛ



Калужская область

Район Боровский

Город (др. поселение) г. Боровск

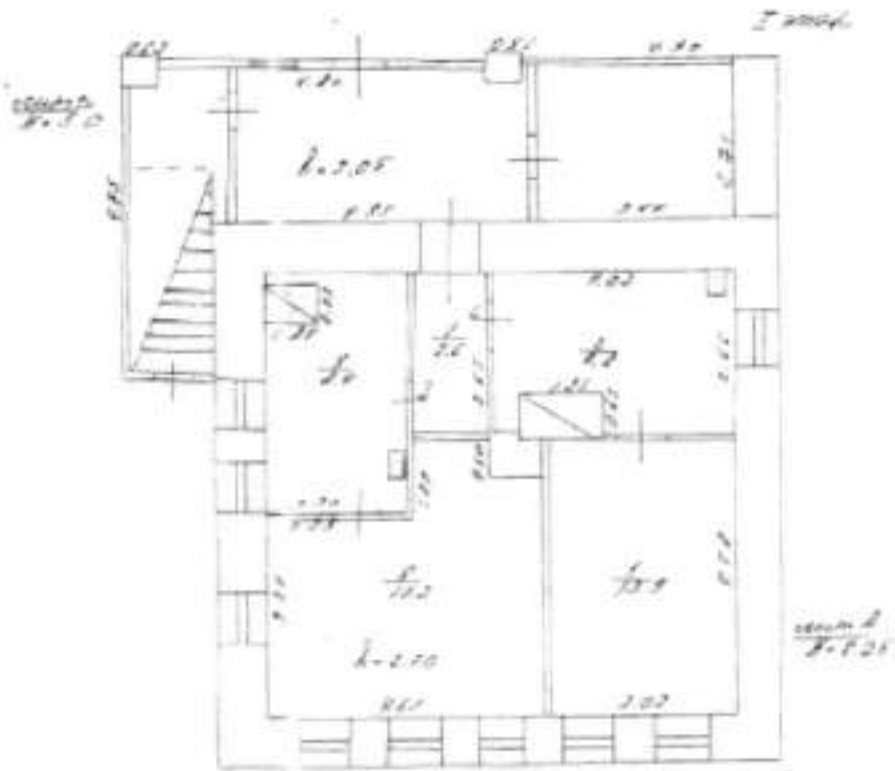
Район города \_\_\_\_\_

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) № 1

В доме № 10 по ул. (д-пу) Калужская  
(расположение объекта учета)

Инвентарный номер	<u>860/0</u>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кadaстровый номер					<u>860</u>	<u>0001/0</u>
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 21 октября 2021 г.  
(подписано в доме/объекте учета)



№ документа	№ документа	Масштаб
100/01	100/01	1:100
в. Сидорова пр. Сидорова 200/01 100		100
31.03.2008.	Сидорова Л. А.	
	Сидорова Л. А.	

3



РАБОЧИЙ ПРОЕКТ ЧАСТИ ОБЪЕКТА "СООРУЖЕНИЕ НАЗНАЧЕНИЯ ИЛИ ИЛИ"		Масштаб 1:20
Изм.	1. С. С. С. С. 2. С. С. С. С. 3. С. С. С. С.	1:100
Лист	31.01.2007.	
Сделано	[Signature] [Signature]	





## КАЗАНСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА

## II. Экспликация площади квартиры

Этаж, квартира	Назначение помещений и/или комнаты, кухня и т.п.	Формы подсчета частей помещений	Общая площадь квартиры			Площадь помещений по функциональному назначению	Специализированные виды помещений	Примечание			
			квартиры	жилая	общественная						
E 1	прихожая		2,3	2,3	2,3			2,70			
	кухня		2,0	2,0	2,0						
	коридор		5,7	5,7	5,7						
	ванная		10,8	10,8	10,8						
	спальня		15,4	15,4	15,4						
	1	спальня		12,2	12,2	12,2					
	2	ванная		2,4	2,4	2,4					
	Итого на этаже			90,2			30,2		30,2		
	Площадь на 2-ом			140,1	140,1	140,1	54,9		54,9		
				81,9							
E 2	кухня		11,3	11,3	11,3			9,0			
	ванная		2,8	2,8	2,8						
	Итого на этаже			3,3			3,3				
	Площадь			31,0	31,0	31,0	9,8		9,8		
	E 3	ванная		2,6	2,6	2,6				3,9,5	
		Площадь			2,6	2,6	2,6				
		Итого на этаже			155,2	155,2	155,2		39,5		39,5
		Итого на этаже			30,3				30,6		30,6

Исполнитель

подпись

подпись



Год постройки здания \_\_\_\_\_ Этажность 2 Физический износ U

Наименование конструктивной системы	Описание элементов (материал, конструкция или система, марка и прочее)
1 Наружные стены (материал)	Древ.- керамический кирпич
2 Перегородки (материал)	кирпич
3 Перекрытия (материал)	железобетонная плита
4 Полы	
а) в жилых помещениях	железобетонная плита
б) в кухне	керамическая плитка
в) в ванной	-
г) в других помещениях квартир	железобетонная плита
5 Стены	
а) в жилых помещениях	железобетонная плита
б) в кухне	керамическая плитка
в) в ванной	-
г) в других помещениях квартир	железобетонная плита
6 Ступени лестничной клетки	железобетонная плита
7 Подоконники	железобетонная плита
а) в жилых помещениях	железобетонная плита
б) в кухне	железобетонная плита
в) в ванной	-
г) в других помещениях квартир	железобетонная плита
8 Печи	железобетонная плита
9 Наличие	
а) наружной антенны	-
б) контрольно-измерительных приборов учета	наличие
в) канализации	-
г) горячего водоснабжения	-
д) холодной воды	наличие
е) горячей воды	наличие
ж) телефонии	-
з) радио	-
и) лифта	-
к) мусоропровода	-
л)	-

ПРОМЕРСЯНО, ПРОМЕРОВАНО И ОКРЕПЛЕНО

ПЕЧАТНО СЛАНЦ

Листов



## III. Стоимость квартир

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа \_\_\_\_\_

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2021 г. 193184 бел

Невзыскано \_\_\_\_\_

18.04.2021

Директор \_\_\_\_\_

18.04.2021

Паспорт № \_\_\_\_\_

22.04.2021



Таблица. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки	Нежилое здание
Назначение объекта	нежилое
Текущее использование объекта оценки на дату оценки	Не используется (законсервировано)
Адрес расположения	г. Боровск, ул. Калужская, д. 30
Общая площадь, кв.м.	89 кв.м.
Этажность	2 этажа
Год постройки	1917
Общий объем, м <sup>3</sup>	427 м <sup>3</sup>
Высота, м	4,8
Фундамент	кирпичный
Материал стен	1 этаж-кирпич, 2 этаж - бревно
Перегородки	тесовые
Перекрытия	деревянные
Крыша	Шифер по деревянной обрешетке
Проемы оконные	Деревянные рамы
Проемы дверные	Деревянные полотна в деревянных рамах
Полы	Дощатые окрашенные, линолеум
Отделка внутренняя	Внутренние стены – деревянные, оштукатурены, окрашены или оклеены обоями
Отделка внешняя	Кирпич, бревно
Электричество	имеется
Водоснабжение	отсутствует
Канализация	отсутствует
Отопление	АГВ
Газоснабжение	имеется
Организованная стоянка авт или подземные гаражи	-
Дополнительные улучшения	-
Субъективное мнение Оценщика о состоянии	
Необходимые ремонтные работы	Признано аварийным
Другие факторы и характеристики, отнесенные к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Заказчик (Ф.И.О):

ВрИО Главы Администрации муниципального образования  
городское поселение город Боровск

А.Я. Бодрова

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019г.

Иск. Галкина Р.О.





Исходный номер:

№ 09.09.2021

Исх. номер документа:

Исх. дата документа:

Исх. номер документа:

Каждый документ

40903:100151:227

План мероприятий, связанных с...

<div style="border: 1px solid black; height: 200px; width: 100%;"></div>
--

Место: ... Общественное образование



**ДОКУМЕНТЫ,  
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ  
ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**



АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Башуткин Александр Михайлович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 402701093008**

*(ИНН)*

включен в реестр членов РОО:

**09 июля 2007 года, регистрационный № 000054**

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000026 \*



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsroo.ru | Web: www.rsroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (IFREVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Башуткина Александра Михайловича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Башуткин Александр Михайлович

(Ф.И.О. члена)

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» июля 2007 г. за регистрационным номером 000054

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №027833-2 от 10.08.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 10.08.2024;
- №029091-1 от 31.08.2021, Оценка недвижимости, действителен до 31.08.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы имущества "АБАШ" (ИНН 4027051507)

Стаж в области оценочной деятельности: 24 лет

Общий стаж: 37 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 сентября 2021 г.

Дата составления выписки 23 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.







## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-542-107498/20

г. Нижний Новгород

«10» декабря 2020 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Башуткин Александр Михайлович  
Паспортные данные: 29 05, 000471, Выдан ОВД Ленинского округа г. Казань, 10.12.2004 г.  
Адрес регистрации: г. Казань, ул. Фр. Зигельса, дом 113, кв. 12
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «12» января 2021 года по «11» января 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **10 800 (десять тысяч восемьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.01.2021 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба клиенту, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения подлежатите выплаты Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.д. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	abashut@mail.ru	89109142989
телефонная связь:	judmila@abashut.ru	8 (831) 220-06-74

СТРАХОВАТЕЛЬ: Башуткин Александр Михайлович  
От Страхователя:  Башуткин А.М.



Николаев М.А.  
Исполнительный директор

Информация о страховании: 11.01.2020 г. удостоверенной Вербицкой В.В.  
Информация о страховании: 11.01.2020 г. удостоверенной Вербицкой В.В.  
Информация о страховании: 11.01.2020 г. удостоверенной Вербицкой В.В.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ:

ПШ № 438612

Настоящий диплом выдан **Башиткину Александру Михайловичу**

в том, что он(а) с **1 февраля 2008 г.** по **23 июня 2008 г.**

принял(а) профессиональную подготовку в **Международном институте повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров и специалистов в области экономики менеджмента и выставочной программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: Оценка стоимости предприятий (Бизнеса)"**

Государственная аттестационная комиссия решением от **23 июня 2008**

устанавливает право (соответствующую квалификацию) **Башиткина**

**Александра Михайловича**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: Оценка стоимости предприятий (Бизнеса)**



г. Москва

*(Signature)*

Диплом является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом дано право на ведение профессиональной деятельности

*(Signature)*

Регистрационный номер **940-27**



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029091-1

« 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

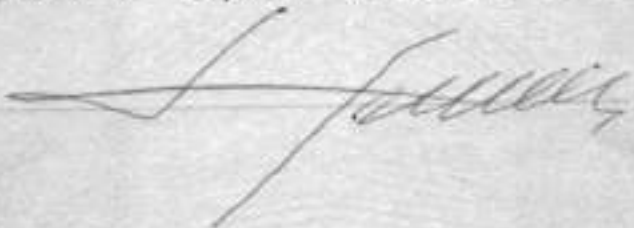
**«Оценка недвижимости»**

выдан Башуткину Александру Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

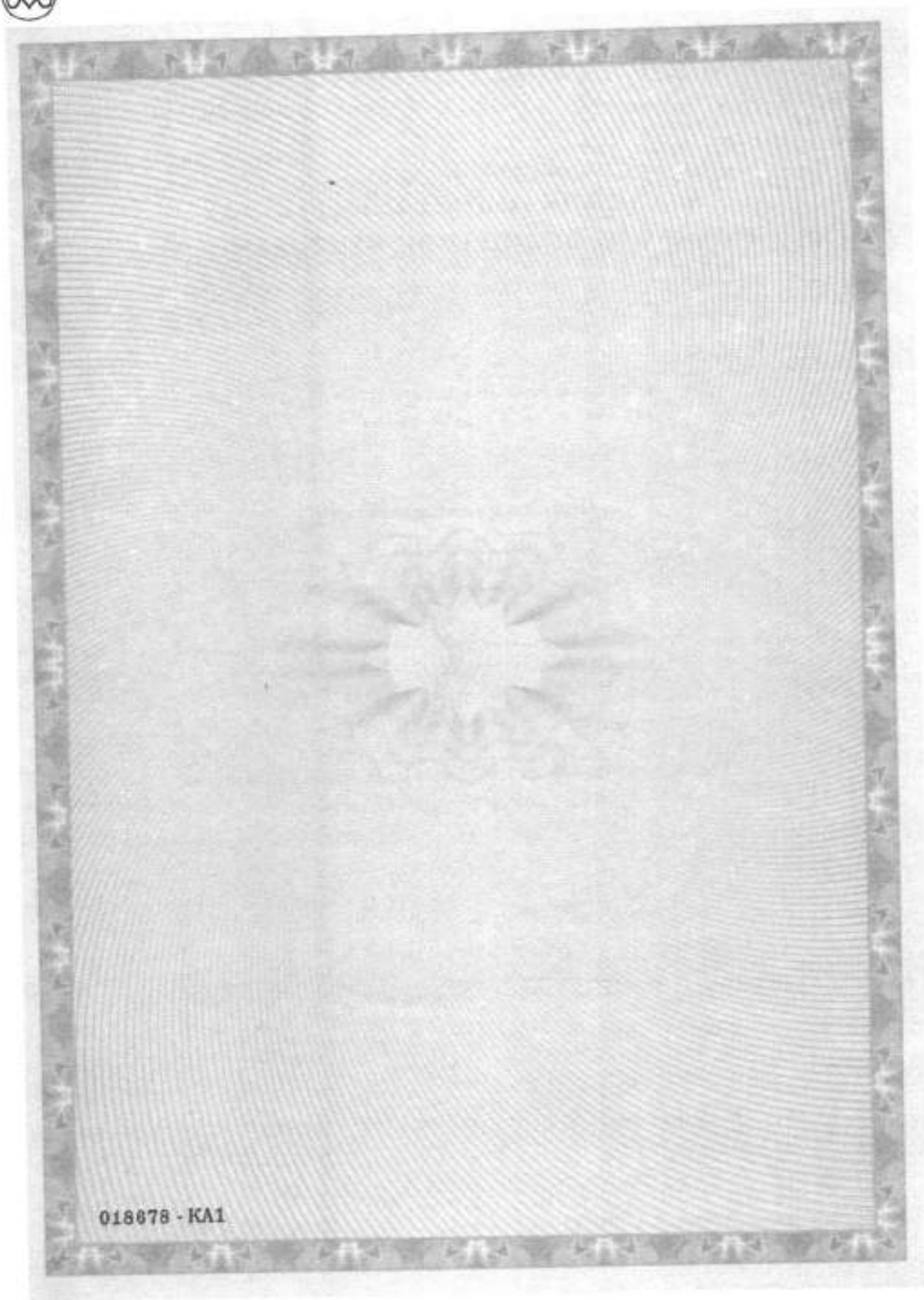
от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » августа 20 24 г.

ФОО "Центр экспертизы качества ДЕАНП" № 029091-1



018878 - KA1

**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-542-053737/21

«07» июня 2021 года

г. Нижний Новгород

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы имущества АБАШ"  
Россия, г. Калуга, ул. Суворова, д. 117, офис 2  
ИНН 4027051307

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Нигестрах»  
Россия, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «26» июня 2021 года по «19» июня 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор возмещает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) Рублей.  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 36 650 (Тридцать шесть тысяч шестьсот пятьдесят) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок со «26» июня 2021 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет за собой правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непредвиденных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «19» июня 2015 года.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением связанных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которых могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования возмещаются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и оприходовании объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дописки к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – [abani@yandex.ru](mailto:abani@yandex.ru), со стороны Страховщика – [Natalya.Orlova@ingos.ru](mailto:Natalya.Orlova@ingos.ru);

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8 (4842) 57-85-26, со стороны Страховщика – +7 (831) 220-06-00.

**15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Центр экспертизы «АБАНИ»

От Страхователя:

*Бискутин А.М.*  
Директор



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

*Дестова И.М.*  
Главный специалист отдела  
страхования ипотечного финансирования  
СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области,  
на основании Доверенности № 28 от 28.12.2020 г.

