



Утверждаю:

Директор

ООО «Результат»

_____ О.В. Канциберова

«30» марта 2021 год

Отчет № 108-О-21

об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 153,6 м², земельного участка с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м², расположенных по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51

Дата оценки (Дата проведения оценки, дата определения стоимости): 30 марта 2021 года

Дата составления отчета: 30 марта 2021 года



Содержание:

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)	9
6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
8.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ. ИТОГИ 2020 Г.....	24
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	26
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ДИАПАЗОНА ИХ ЗНАЧЕНИЙ	27
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	27
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	28
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ).....	29
9.1.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ.....	29
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	30
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗДАНИЯ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ).....	46
10.1.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ	46
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	47
49	
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	55
12. ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	56
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	57
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	58
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	59
15.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	59
15.2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	76

Общество с ограниченной ответственностью «Результат»

Россия, 249832, Кондрово,
ул. Некрасова д. 10
Тел.: (48434) 3-30-56,
Факс: (48434) 3-30-56

ООО «Результат», действуя на основании Муниципального контракта № 30/03-2021 от 30 марта 2021 года, заключенного с Администрацией муниципального образования городского поселения город Боровск, выполнило оценку рыночной стоимости нежилого здания площадью 153,6 м², земельного участка с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м², расположенных по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51.

Оценка проводилась по состоянию на 30 марта 2021 года с целью определения рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи на торгах.

Для целей настоящей оценки понятие рыночной стоимости определялось как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отображаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны 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.

Расчеты были проведены в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г, ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016 г., стандартами Ассоциации СРОО «ЭС».

Основываясь на фактах, предложениях и мнениях, примененных в настоящем анализе и методиках оценки, оценщик пришел к заключению о том, что:

по состоянию на 30 марта 2021 года рыночная стоимость нежилого здания площадью 153,6 м², земельного участка с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м², расположенных по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51, с учетом округления, составляет:

854 000 (Восемьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС

869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) рублей, с НДС

в том числе,

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления и без НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления и с НДС (20%), руб.
1	Нежилое здание площадью 153,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	75 000	90 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	779 000	Не облагается



№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления и без НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления и с НДС (20%), руб.
	Итого:	854 000	869 000

Мнения, выводы, алгоритм расчета рыночной стоимости, выраженный в настоящем заключении, могут быть поняты в полной мере после прочтения Отчета об оценке, ознакомления с условиями, допущениями и прочими данными.

Сопроводительный Отчет является документом, содержащим конфиденциальную информацию, и на него должен распространяться режим, соответствующий документам и информации подобного рода содержания.

С уважением,
Директор
ООО «Результат»

_____ **О.В. Канциберова**

1. Задание на оценку

Объект оценки¹, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Нежилое здание площадью 153,6 м ² , земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	В представленных на оценку документах отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения). В соответствии с п.7 ФСО-7 в таком случае оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений).
Доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики объекта недвижимости и его составных частей	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.07.2019 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.07.2019 г. - Технический паспорт составлен по состоянию на 29.03.1988 г. - Постановление №147 от 08.04.2019 г - Заключение № 30 от 10.12.2009 г. - Акт № 30 от 10.12.2009 г. - Приказ №190 от 15.07.2009 г. - Справка №3510 от 25.12.2019 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	<p>Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для заключения договора купли-продажи на торгах</p> <p>Использование результатов настоящей оценки для иных целей невозможно.</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки</p> <p>Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	<p>30 марта 2021 года.</p> <p><u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u> – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (ФСО №1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297)</p>

¹ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297)



Допущения², на которых должна основываться оценка

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в рамках оказания услуг по Договору должна рассматриваться Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не проводит аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
4. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
5. Изложенные в Отчете ограничения, условия и допущения являются неотъемлемой частью единого документа Отчета об оценке.
6. Выводы и заключение о стоимости, содержащиеся в данном Отчете, достоверны и имеют силу только в полном объеме и только для указанных в Отчете целей.
7. Все расчеты проведены с использованием программного продукта Microsoft Excel. При пересчете другими способами возможно расхождение в пределах допустимой погрешности.
8. Проведенный Оценщиком анализ, который послужил основой для составления заключения о стоимости, не содержит предвзятого мнения и произведен согласно имеющейся в распоряжении Оценщика фактической информации. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.
9. Информацию, предоставленную сторонними организациями, Оценщик считает надежной и приемлемой для использования в анализе. Тем не менее, Оценщик не проводил мероприятий по ее проверке и не дает гарантий о ее полной достоверности.
10. Применяемые в настоящем Отчете методики оценки, по мнению Оценщика, приводят к корректному порядку определения стоимости объекта оценки. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики.
11. В Отчете не использована информация о событиях, произошедших после даты оценки. в связи с этим применялись исключительно та научная, учебная литература, Сборники корректировок, экспертных мнений, статьи, публикации, монограммы, которые были опубликованы до даты оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, применялась для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, с учетом проведенного анализа соответствия сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
12. Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки на момент ее нахождения Оценщиком в открытом доступе. Оценщик не несет ответственности за изменения, вносимые автором объявлений, публикаций после того, как ее находил Оценщик и сделал соответствующий принт-скрин интернет-страницы.
13. В рамках проведения работ по оценке Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком. В случае предоставления дополнительной, либо иной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения в отношении стоимости объекта оценки.
14. Оценщик выступает в роли независимого эксперта, размер его вознаграждения не связан с выводами о стоимости, содержащимися в настоящем Отчете.

² Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся факторов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки (ФСО №1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297)

Иные расчетные
величины,
определяемые при
проведении оценки

Отсутствуют

2. Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация СРОО «ЭС»):

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «5» мая 2015 г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017 г.), утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.)

Обоснование применения стандартов СРОО: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Оценка осуществляется по состоянию на 30 марта 2021 года. Информация об объектах на дату оценки использована в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, публичными источниками, слов Заказчика. Указанные материалы следует считать достаточными для идентификации объектов;
- Оценка объекта проведена, исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и экологических загрязнений;
- Стоимость объекта оценки рассматривается с позиции «полных прав собственности», независимо от прав и обременений прав Заказчика/собственника на исследуемые объекты на и после даты оценки.
- При использовании рыночных данных об объектах-аналогах, некоторая существенная с точки зрения оценки информация, отсутствующая в объявлении, может уточняться у продавцов методом интервью. Переговоры с продавцами проводятся в момент нахождения объявлений в открытом доступе и хранятся в архивной базе Оценщика вместе со скриншотами объявлений.
- Для идентификации объектов Оценщиком были использованы документы, предоставленные Заказчиком оценки.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки
<p>Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск</p> <ul style="list-style-type: none"> ИНН 4003016694 КПП 400301001 ОГРН 1054002539140 от 26.12.2005 г. Адрес местонахождения: 249010, Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Советская, д.5, р/с 40204810900000000301 в Отделение Калуга г. Калуга, БИК 042908001
Сведения об Оценщике (оценщиках), подписавшем отчет:
<p>Мамосина Екатерина Александровна</p> <ul style="list-style-type: none"> Номер контактного телефона: 8-953-314-34-72 Почтовый адрес: 239832, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Некрасова, д.10 Электронная почта: rezultat-plus@mail.ru, rezultat-kaluga@mail.ru Диплом о профессиональной переподготовки № ПП 000089 дата выдачи 11.11.2016 г., учебное заведение Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО ГУЗ) Действительный член Ассоциации СРОО "Экспертный Совет". Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № в реестре 2215 от 09.12.2016 г.109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1 Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №190ЕОВ40R4824-0002, выдан Страховым Акционерным Обществом «ВСК», период страхования с 26.12.2019 г. по 25.04.2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Квалификационный аттестат № 009938-1 от 12.04.2018 г. Стаж работы в оценке с 2013 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Результат»</p> <ul style="list-style-type: none"> Организационно правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Результат»; Адрес местонахождения: 239832, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Некрасова, д.10; ОГРН № 1094004001167, дата присвоения 29 декабря 2009 г.; ИНН 4004014386; КПП 400401001; р/с 40702810427044900090 к/с 30101810100000000780 в Калужский РФ АО «Россельхозбанк» г. Калуга; БИК 042908780 Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 2100SB40R0920 выдан Страховым Акционерным Обществом «ВСК», период страхования с 10.02.2021 г. по 09.02.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ
Требование о независимости выполнено
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах
Не привлекались



5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 30/03-2021 от 30 марта 2021 года, заключенный между ООО «Результат» и Администрацией муниципального образования городского поселения город Боровск			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание площадью 153,6 м ² , земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная в рамках каждого из подходов, без учета НДС, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Нежилое здание площадью 153,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	75 307	Не применялся	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	Не применялся	778 819	Не применялся	
Итоговая величина стоимости объекта оценки руб. с учетом округления	854 000 (Восемьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС 869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) рублей, с НДС			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии с Муниципальным контрактом № 30/03-2021 от 30 марта 2021 года, в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости объектов оценки без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.			

6. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объектов оценки)

6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

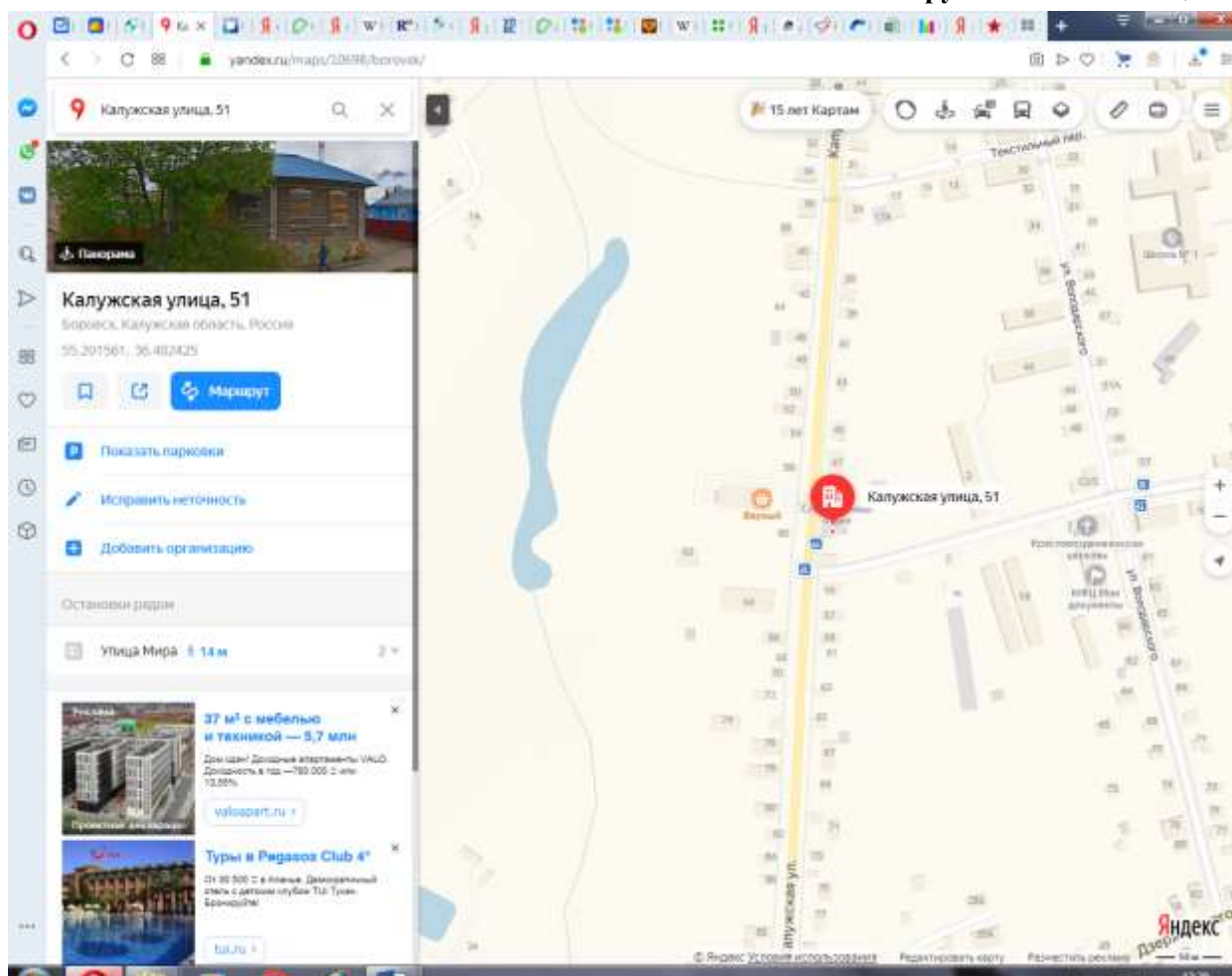
Объект оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Нежилое здание площадью 153,6 м ² , земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51
Имущественные права на объект оценки	Права на объект оценки: собственность Субъект права: Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск Документ, подтверждающий права: - Регистрационная запись № 40:03:100167:74-40/003/2019-1 от 31.07.2019 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	В представленных на оценку документах отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения). В соответствии с п.7 ФСО-7 в таком случае оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений).

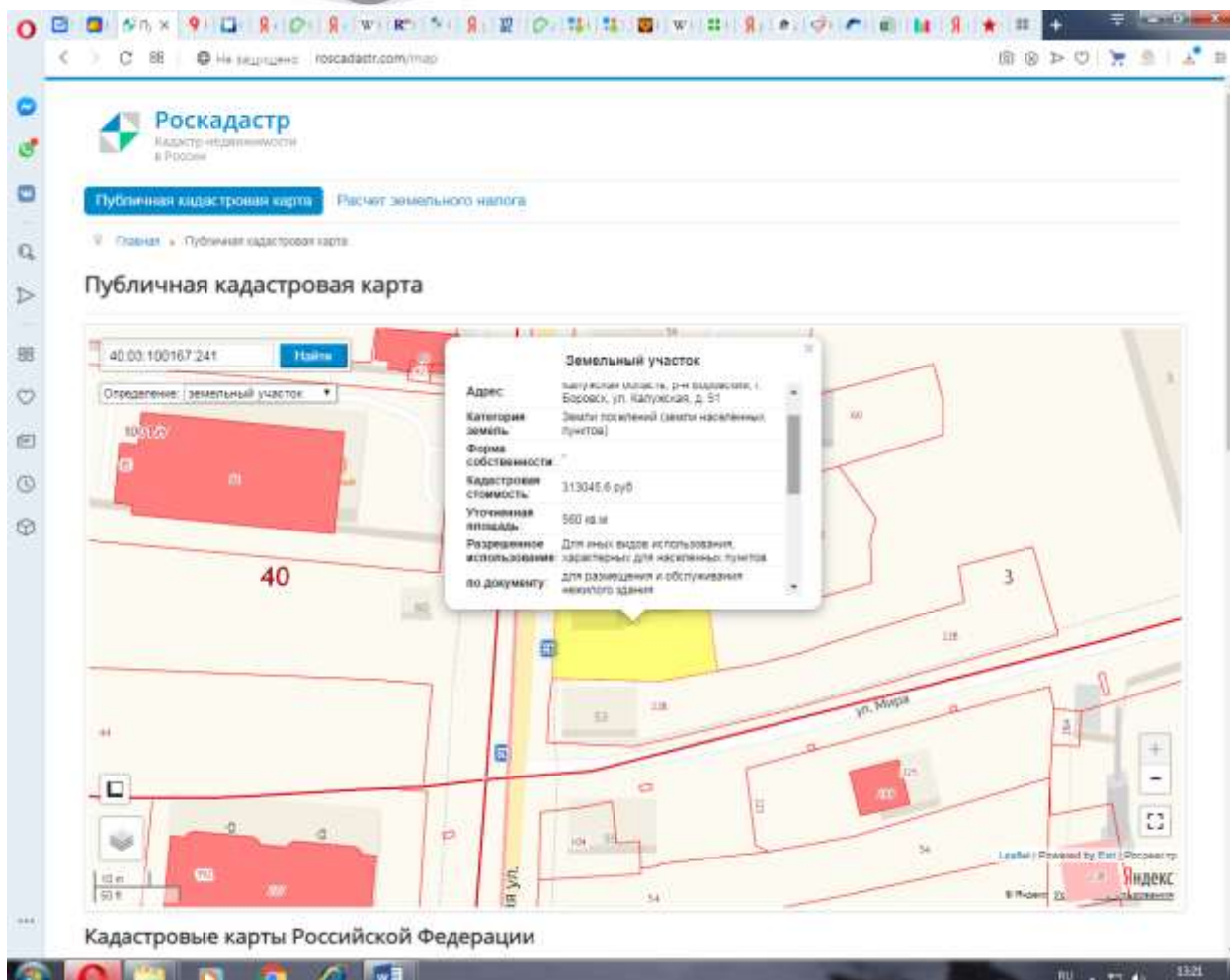
Дата обследования [осмотра] объекта оценки	30 марта 2021 г.
Первоначальная стоимость объекта оценки	Нет данных
Использование объекта на дату оценки	Не используется
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Устаревания	Не выявлены

Таблица. Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес и описание местонахождения	Объект оценки находится по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51 Боровск — город в России, административный центр Боровского района Калужской области. В XIV—XV вв. — один из центров Серпуховско-Боровского княжества. В 2000 г. вошёл в список исторических городов России. Население — 11 210 чел.
Окружение	Окружение: жилая и коммерческая застройка, объекты социальной инфраструктуры расположены в непосредственной близости от объекта оценки.
Транспортная доступность	Подъезд возможен на общественном и личном транспорте, качество подъездных путей отличное.

Окружение объекта оценки





К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)

Таблица. Физические свойства земельного участка

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51
Кадастровый (условный) номер	40:03:100167:241
Общая площадь земельного участка, кв.м.	560
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения и обслуживания нежилого здания
Кадастровая стоимость, руб.	313045.6
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Дата образования участка	28.10.2014 г.
Рельеф участка	Относительно ровный
Особенности экологии	Соответствует уровню среднегородской экологической обстановки
Наличие объектов капитального	Нежилое здание



РЕЗУЛЬТАТ

строительства, обеспечение объектами коммунального хозяйства на дату оценки	
Наличие коммуникаций	Газоснабжение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица. Физические свойства нежилого здания

Объект оценки	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание
Текущее использование объекта оценки на дату оценки	Не используется
Адрес расположения	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51
Общая площадь, кв.м.	153,6
Этажность	1,5
Год постройки	1916
Общий объем, м ³	437
Высота, м	Нет данных
Фундамент	Кирпичный, ленточный
Материал стен	Бревенчатый, кирпичный
Перекрытия	Деревянное утепленное
Крыша	Шиферная
Проемы оконные	Отсутствуют
Проемы дверные	Простые
Полы	Деревянные
Отделка внутренняя	Обои
Отделка внешняя	Часть оштукатуренная, часть обшита тесом
Электричество	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Нет
Газоснабжение	Есть
Вентиляция	Естественная
Организованная стоянка а/т или подземные гаражи	Парковка на прилегающей территории
Дополнительные улучшения	Отсутствуют
Субъективное мнение Оценщика о состоянии	Здание в аварийном состоянии
Необходимые ремонтные работы	Согласно заключению №30 от 10.12.2009 г., здание подлежит сносу.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены





РЕЗУЛЬТАТ





РЕЗУЛЬТАТ











РЕЗУЛЬТАТ





РЕЗУЛЬТАТ







РЕЗУЛЬТАТ



6.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки проведено со ссылкой на документацию, предоставленную Заказчиком, удостоверенную им соответствующим образом, у Оценщика нет оснований считать ее недостоверной.

В качестве источников информации для оценки стоимости была использована техническая, экономическая, правовая и финансовая документация, а также результаты личных собеседований с представителями собственника объекта оценки.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.07.2019 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.07.2019 г.
- Технический паспорт составлен по состоянию на 29.03.1988 г.
- Постановление №147 от 08.04.2019 г
- Заключение № 30 от 10.12.2009 г.
- Акт № 30 от 10.12.2009 г.
- Приказ №190 от 15.07.2009 г.
- Справка №3510 от 25.12.2019 г.

Анализируя перечень и состав полученных документов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Оценщик располагает всеми необходимыми документами, позволяющими установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, что позволяет при составлении Отчета придерживаться принципов, описанных в п. 5 ФСО №3, а именно:

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена;
- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объектов оценки;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

Вывод об объекте оценки

Объект оценки по своим физическим характеристикам соответствует юридическому статусу.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с ФСО-7 в качестве наиболее эффективного использования принимается использование оцениваемого объекта для размещения нежилого здания.

Таким образом, для целей настоящей оценки наиболее эффективное использование объекта оценки принято в соответствии с его текущим назначением.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Макроэкономическая ситуация в России. Итоги 2020 г³

ВВП

По экономическим итогам уходящего года можно судить, какие тенденции (положительные или отрицательные) ждут россиян в 2021 году в отношении рабочих мест, кредитования и дальнейшей судьбы удаленной работы. На все эти животрепещущие вопросы ответила управляющий Санкт-Петербургским филиалом «РГС Банка» Елена Веревокина в интервью «Слово и Дело».

Какие отрасли бизнеса пострадали больше всего в 2020 году?

Пандемия нанесла удар абсолютно по всем отраслям. В первую очередь удар ощутили компании из сферы услуг: кафе, бары и рестораны, салоны красоты, туристические агентства, фитнес-клубы, химчистки, отели, торгово-развлекательные центры. Официально в перечень отраслей, пострадавших от коронавируса, также включены авиаперевозки, деятельность негосударственных образовательных учреждений, стоматологическая практика, издание газет и книг.

Как сильно упадет ВВП к концу года?

Банк России прогнозирует, что спад ВВП составит 4–5%. Мы этот прогноз разделяем, но с долей здравого пессимизма. По нашим оценкам, снижение ВВП составит порядка 5–7%. Кроме того, мы не исключаем и еще более глубокого падения.

Можно наблюдать в декабре улучшение динамики по количеству безработных, если сравнивать, например, с самым разгаром пандемии, который пришелся на май-июнь?

По подсчетам аналитиков международной аудиторской-консалтинговой сети FinExpertiza, количество безработных в России во время пандемии могло достигнуть рекордной отметки в 9,3 миллиона человек или 12% от экономически активного населения. На сегодня предпосылок для улучшения ситуации на рынке мы пока не видим.

Источник: pexels.com Какие тенденции обозначил уходящий год?

2020 год доказал важность умения вовремя адаптироваться к трансформирующейся реальности. Компании, которым удалось сохранить хорошие показатели в такой сложный период, сумели вовремя перевести процессы в digital. В этой связи можно смело заявить, что самой главной и глобальной тенденцией 2020 года стала цифровизация. Существенно вырос спрос россиян на банковские онлайн-продукты и услуги: виртуальные карты, дистанционное открытие счетов и вкладов.

«РГС Банк», к примеру, в 2020 году реализовал онлайн-запись в отделения, предложил клиентам серию виртуальных карт, запустил дистанционные продажи (через сайт и контакт-центр) серии банковских, страховых и сервисных услуг. История с карантинными ограничениями скоро уйдет в прошлое, а банковский рынок только выиграет за счет скачкообразного развития цифровых технологий.

Как себя чувствует банковский сектор?

Банковский сектор в целом пока проходит этот год сравнительно успешно. Согласно данным Банка России, в период с января по сентябрь 2020 года активы банков выросли почти на 8% и составили более 101 трлн рублей. Объем кредитования граждан и компаний также показал рост на 10% и 8% соответственно.

Запас капитала банков оценивается Банком России в 6 трлн рублей, что позволит им списать 11% долгов без нарушения обязательных нормативов. Прибыль банковского сектора за 9 месяцев 2020 года хоть и уменьшилась на 20% по сравнению с аналогичным показателем в 2019 году (что логично в текущих реалиях), однако составила 1,2 трлн рублей.

Источник: unsplash.com Но качество кредитного портфеля вызывает беспокойство. Банковский сектор сгруппировался и находится в ожидании роста невозвратов по кредитным портфелям. Основные риски еще «зреют» в портфеле, и банкам придется их переварить в последующих периодах, когда закончатся действия кредитных каникул, всевозможных отсрочек платежей, послаблений Банка России и так далее.

³<https://news.rambler.ru/sociology/45420632-podvedeny-ekonomicheskie-itogi-2020-goda-v-rossii/>

Победителем будет тот, кто лучше к этому подготовился и оценил свои портфели прагматично и консервативно.

Долги граждан достигли исторического максимума? Закредитованность сильно увеличилась?

Согласно данным ЦБ РФ, долговая нагрузка граждан планомерно увеличивается со второй половины 2017 года с 8,7% до 10,9% на 1 апреля 2020 года, что на текущий момент действительно является историческим максимумом.

Дело в том, что реальные доходы населения падают, а желание хорошо жить и в полной мере удовлетворять свои потребности остается. И качество кредитного портфеля в связи с этим вызывает беспокойство.

С одной стороны, смягчение денежно-кредитной политики Банка России и рекордно низкая ключевая ставка послужили причиной снижения ставок по кредитам, подогрев спрос на них со стороны граждан. Сегодня на рынке мы наблюдаем более чем привлекательные условия по кредитным продуктам, которыми платежеспособное население готово воспользоваться как в рамках потребительского, так и в рамках ипотечного и автокредитования.

Источник: rexels.com С другой стороны, в связи с общей ситуацией в экономике на фоне второй волны пандемии, многие банки корректируют свои скоринговые модели и учитывают тенденции кризисного времени, в том числе и по профилю потенциального заемщика. Поэтому кредиты выдаются весьма аккуратно, а темпы выдач демонстрируют снижение по сравнению с предыдущими периодами.

Несмотря на финансовые, социальные и иные форс-мажоры, которые сопутствовали всему уходящему году, экономика России смогла быстро адаптироваться к новым реалиям. И даже вынести несколько положительных тенденций, таких как развитие цифровизации в банковской сфере, осознанность потребителей, официального возникновения удаленной работы.

Основные показатели социально-экономического развития Калужской области январь-ноябрь 2020 г.⁴

	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020г. в % к		Январь-ноябрь 2020г.	Январь-ноябрь 2020г. в % к январю-ноябрю 2019г.	Справочно январь-ноябрь 2019г. в % к январю-ноябрю 2018г.
		ноябрю 2019г.	октябрю 2020г.			
Индекс промышленного производства	x	105,1	112,4	x	97,3	107,2 ¹⁾
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	1962,3	99,7	115,2	51696,7	104,7	113,2
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	5014,8	108,1	70,7	60468,0	120,6	76,6
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	43,0	124,8	88,4	429,5	124,2	126,7
Оборот розничной торговли, млн руб.	18340,1	96,3	98,2	193555,8	97,3	102,9
Объем платных услуг, млн руб.	4205,8	92,3	104,3	43515,8	87,2	100,3

¹⁾ Данные по месяцам и периодам за 2019г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с отчета за январь 2020г. на новый 2018 базисный год.

	Ноябрь 2020г. в % к			Январь-ноябрь 2020г. в % к январю-ноябрю 2019г.	Справочно ноябрь 2019г. в % к декабрю 2018г.
	ноябрю 2019г.	октябрю 2020г.	декабрю 2019г.		
Индекс потребительских цен на товары	105,1	100,6	104,6	103,5	102,2

⁴ <https://kalugastat.gks.ru/folder/30902?print=1>



РЕЗУЛЬТАТ

	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020г. в % к		Январь-ноябрь 2020г.	Январь-ноябрь 2020г. в % к январю-ноябрю 2019г.	Справочно январь-ноябрь 2019г. в % к январю-ноябрю 2018г.
		ноябрю 2019г.	октябрю 2020г.			
и услуги						
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,7	100,3		101,9	100,3	102,9
	Октябрь 2020г.	Октябрь 2020г. в % к		Январь- октябрь 2020г.	Январь- октябрь 2020г. в % к январю- октябрю 2019г.	Справочно январь- октябрь 2019г. в % к январю- октябрю 2018г.
		октябрю 2019г.	сентябрю 2020г.			
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ¹⁾	513,8	x	x	x	x	x
Общая численность безработных, тыс. человек ¹⁾	28,1	x	x	x	x	x
Начисленная средняя зарплата одного работника						
номинальная, руб.	43817,5	105,3	101,0	42491,0	104,6	106,8
реальная	x	100,3	100,1	x	101,2	102,0
¹⁾ Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за август–октябрь 2020г.).						
		III квартал 2020г. в % к		Январь- сентябрь 2020г. в % к январю- сентябрю 2019г.	Справочно январь-сентябрь 2019г. в % к январю- сентябрю 2018г.	
		III кварталу 2019г.	II кварталу 2020г.			
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾²⁾		98,7	101,0	98,5	104,5	
¹⁾ За периоды 2019г. – уточненные данные						
²⁾ За периоды 2020г. – оценка						

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно - промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений

Анализ цен предложений земельных участков с объектами, схожими с оцениваемым, позволяет определить широкий диапазон значений, действующий в Калужской области, Боровском районе, г. Боровск: от 979,38 руб./кв.м. до 1500,00 руб./кв.м.

На момент проведения оценки в районе расположения оцениваемого объекта были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков, максимально сопоставимые с объектом оценки

Район расположения	Площадь, кв.м.	Цена продажи руб./кв.м.	Источник
Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Молокова	1940	979,38	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_587003953
Калужская область Боровский район, г. Боровск, ул.Калужская	700,0	1000	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1768415434
Калужская область Боровский район, г. Боровск	1200	1083,33	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1969277353
Калужская область Боровский район, г. Боровск	1000,0	1500,00	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1229369411
Среднее значение		1140,6775	
Максимальное значение		1500	
Минимальное значение		979,38	

Анализ цен предложений коммерческих нежилых помещений с объектами, схожими с оцениваемым, позволяет определить широкий диапазон значений, действующий в Калужской области, Боровском районе, в районе г. Боровск: от 3571,4 руб./кв.м. до 8936,2 руб./кв.м.

На момент проведения оценки в районе расположения оцениваемого объекта были выявлены следующие предложения по продаже коммерческих нежилых помещений, максимально сопоставимые с объектом оценки

Район расположения	Площадь, кв.м.	Цена продажи руб./кв.м.	Источник
Калужская область, Боровский район	235,0	8 936,17	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/250055980/
Калужская область, Боровский район	381,0	4 986,88	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/217181404/
Калужская область, Боровский район	560,0	3 571,43	https://kaluga.move.ru/objects/kabinyno_6833925849/
Среднее значение		5 831,49	
Максимальное значение		8 936,17	
Минимальное значение		3 571,43	

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение сопоставимых объектов недвижимости

8.4.1. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые обосновывают элементы сравнения

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение на объект рассматриваемого сегмента рынка, используемых Оценщиком в настоящем отчете для исчисления рыночной стоимости объекта оценки, приведено ниже:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);

- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

Указанные факторы спроса и предложения являются ценообразующими на рынке недвижимости и обосновывают набор элементов сравнения, по которым будет проводиться определение стоимости.

8.4.2. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющих на стоимость объекта оценки, можно отнести: состояние национальной экономики и тенденции ее развития; политическую и социальную обстановку в стране; инвестиционную привлекательность в стране; уровень инфляции; экономические и социальные планы государства на перспективу и др. Таким образом, внешние факторы связаны с конкретной обстановкой на макроуровне и тенденцией ее изменения.

Данные факторы подробно рассмотрены в п.8.1. настоящего отчета.

Степень влияния данных факторов на стоимость отражается в большей степени уже в цене предложения, когда продавец, подвергаясь воздействию политической, социальной и экономической ситуации, оценивая инвестиционную привлекательность объекта, прогнозируя инфляцию и перспективы развития, определяет потенциал стоимости своего объекта.

Эти же факторы будут оказывать влияние и на покупателя, на его активность, платежеспособность и т.п.

8.5. Основные выводы относительно рынка оцениваемого объекта недвижимости

Анализ рынка объектов сравнения позволил сделать следующие выводы.

Оцениваемый объект относится к категории жилья недвижимости.

Рынок неактивный, что подтверждается недостаточным количеством предложений по продаже земли и недвижимости.

Проанализировав цены совершившихся сделок и предложений, представленных в публичном доступе, можно сказать, что стоимость предложений земельных участков находится в диапазоне от 979,38 руб./кв.м. до 1500,00 руб./кв.м; стоимость предложений коммерческих нежилых помещений находится в диапазоне от 3571,4 руб./кв.м до 8 936,2 руб./кв.м.

9. Описание процесса оценки земельного участка (последовательность определения стоимости объектов оценки)

9.1.Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию.

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Земля в основе своей не создана трудом, не может быть воспроизведена или замещена путем создания новой земли, она является не возобновляемым ресурсом, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами -аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применение доходного подхода к оценке подобного объекта землепользования не представляется возможным по следующим причинам:

- отсутствует рынок по сдаче в аренду аналогичных объектов;

- Оценщик не обладает информацией о проекте разработки земель представленной категории

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

9.2. Определение стоимости Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Общая методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков выделяют методы: в рамках сравнительного подхода - сравнения продаж и метод распределения, в рамках доходного подхода - метод выделения и метод остатка, в рамках доходного подхода - метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). 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 отличий 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 права на земельный участок 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; / инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

• или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В общем виде модель расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, принимает следующую форму:

$$C_p = C_i \pm K_i;$$

где C_p – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

C_i – цена продажи i -го сравниваемого земельного участка;

K_i – величина корректировок цены продажи i – го сравниваемого земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

• наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

/ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; / соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица. Выбор метода оценки земельного участка

№ п/п	Наименование	Выбор метода оценки земельного участка	
		Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.



РЕЗУЛЬТАТ

№ п/п	Наименование	Выбор метода оценки земельного участка	
		Описание	Выбор метода
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется <i>для</i> оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) <i>на</i> наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценку застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании Использовании непрозрачности «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

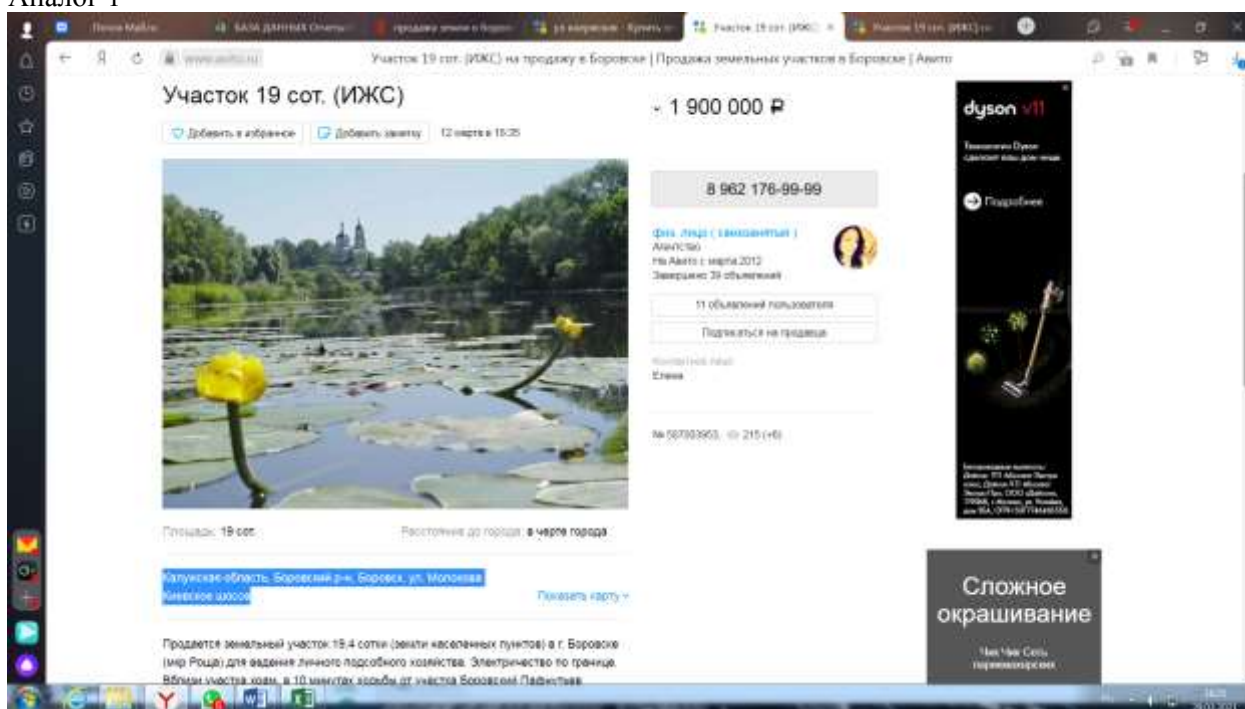
Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим критериям:

- местонахождение объектов;
- передаваемые права на землю
- состояние инфраструктуры и доступность коммуникаций;
- категория и назначение земли;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременения, дополнительных улучшений, рельеф).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках подобных объекту оценки. В качестве аналогов были использованы все предложения, кроме предложения № 4, по причине отсутствия достаточного количества существенной информации об объекте продажи. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице ниже.

Аналог 1



Участок 19 сот. (ИЖС)

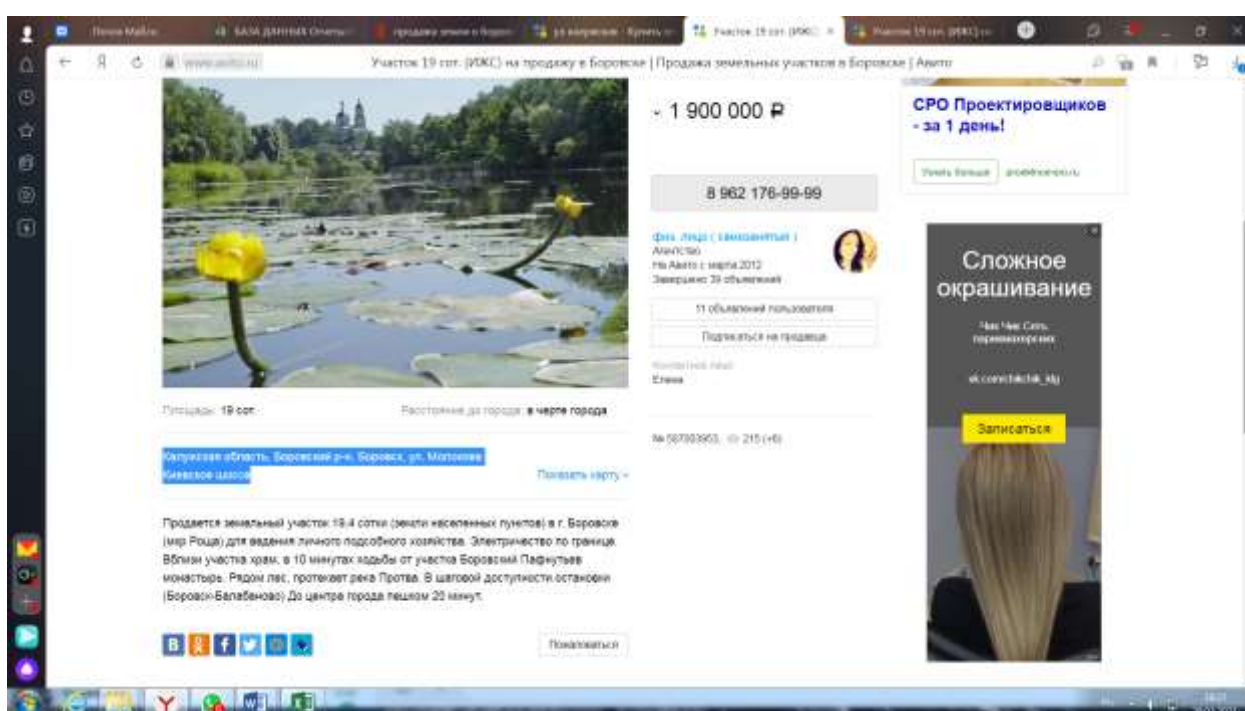
1 900 000 ₽

8 962 176-99-99

Елена

Площадь: 19 сот. Расстояние до города: в черте города

Продается земельный участок 19.4 сотки (земли населенных пунктов) в г. Боровске (мир Роща) для ведения личного подсобного хозяйства. Электричество по границе. Вблизи участка храм, в 10 минутах ходьбы от участка Боровская Памятная монастырь. Рядом лес, протекает река Протва. В шаговой доступности остановка (Боровск-Балабаново). До центра города пешком 20 минут.



Участок 19 сот. (ИЖС)

1 900 000 ₽

8 962 176-99-99

Елена

Площадь: 19 сот. Расстояние до города: в черте города

Продается земельный участок 19.4 сотки (земли населенных пунктов) в г. Боровске (мир Роща) для ведения личного подсобного хозяйства. Электричество по границе. Вблизи участка храм, в 10 минутах ходьбы от участка Боровская Памятная монастырь. Рядом лес, протекает река Протва. В шаговой доступности остановка (Боровск-Балабаново). До центра города пешком 20 минут.

Аналог 2

Участок 7 сот. (ИЖС)

700 000 Р

В 903 635-90-59

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Avito с июля 2016
Завершено 14 объявлений

5 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 1706415404, (0) 2524 (+7)

Площадь: 7 сот. Расстояние до города: в черте города

Калужская область, Боровский р-н, Боровск
Киевское шоссе

Продается участок в г. Боровск, 7 соток (ИЖС). Участок находится по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Киевская, за домом 198 Б. Кадастровый номер: 40.03.100187.102.

Аналог 3

Участок 12 сот. (ИЖС)

1 300 000 Р

В 920 879-24-14

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Avito с октября 2016

Подписаться на продавца

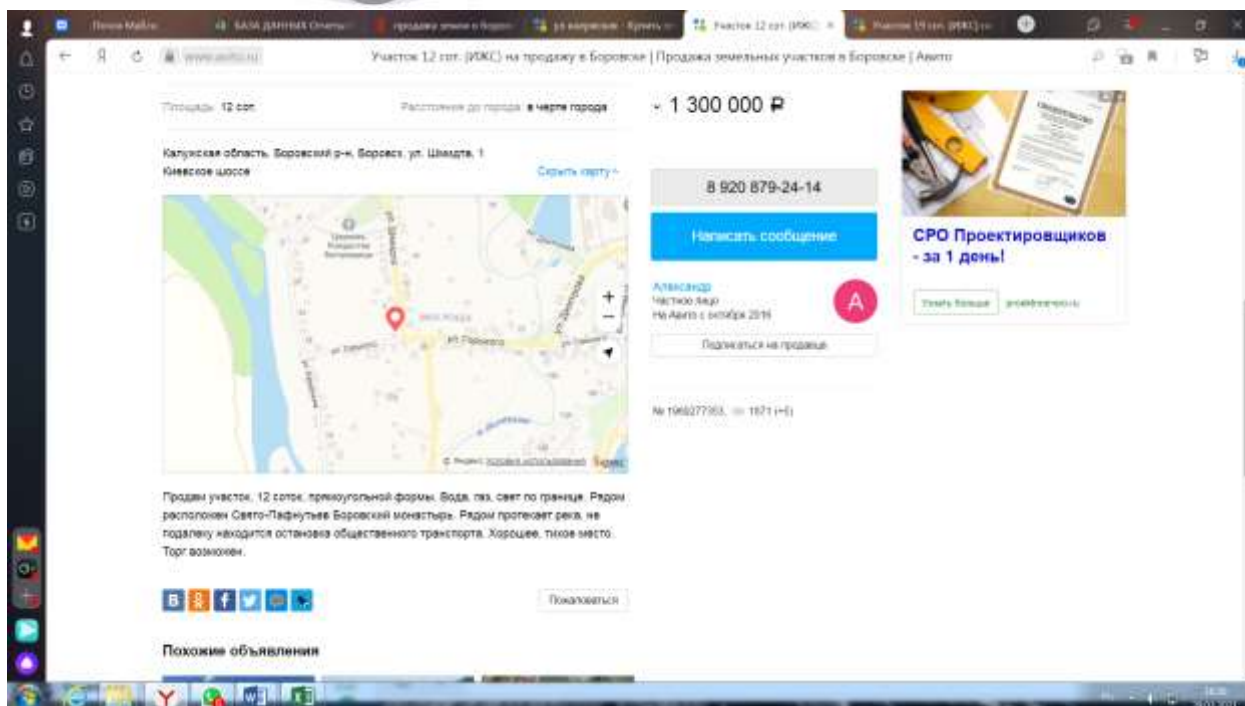
№ 1066277963, (0) 1871 (+7)

Площадь: 12 сот. Расстояние до города: в черте города

Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Шандта, 1
Киевское шоссе

СВОЯ ЗЕМЛЯ! СВОЙ ДОМ!
Поселок 3 км от Калуги
- 110 т.р./сот.

СРО Проектировщиков
- за 1 день!



Определение поправок и порядок их внесения

В случае сопоставимости характеристик оцениваемого объекта и аналогов по выделенным в результате анализа ценообразующих факторов характеристик, корректировки не проводились.

Корректировки были проведены по следующим элементам сравнения

Объем передаваемых прав на объект оценки

Для расчета поправки на передаваемые права принимает значение возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки Часть 2»», опубликованного в 2020 году.

Таблица. Корректировка на передаваемые права

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,72	0,89	1,00

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов рыночные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на условия финансирования

Так как во всех случаях условия финансирования являются типичными, применяется нулевая корректировка.

Корректировка на тип данных

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Согласно данным исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки часть 2»», опубликованного в 2020 году.



РЕЗУЛЬТАТ

Таблица. Корректировка на тип данных

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую 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%

Корректировка на дату сделки (предложения)

Обычно корректировка на рыночные условия основывается на месячных темпах инфляции в период между продажей объекта сравнения (в прошлом) и датой оценки.

Иногда для этой цели используются данные об изменении индекса потребительских цен за тот же период.

Наиболее корректным является использование для этой цели метода парных продаж. В этом случае необходимо выделить объекты, которые отличаются только по времени продажи и определить величину корректировок. Оценщиками такие объекты не обнаружены, потому величина корректировок определялась на основе данных о месячных темпах инфляции для интересующих нас периодов по формуле:

$$K_{инфл.} = \frac{100 + M_i}{100} \times \frac{100 + M_i}{100} \times \dots \times \frac{100 + M_i}{100}$$

где: M_i – среднемесячный темп инфляции $K = 1,0112$

$1,0112 \times 100 - 100$ или

$$100K'_{ср...м.инфл.} - 100$$

Дата оценки анализируемого объекта и даты предложения аналогов совпадают, поэтому применяется нулевая корректировка.

Локальные характеристики местоположения объекта, в том числе:

Адрес (район расположения): Для расчета поправки на район расположения принимает значение возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер «Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки Часть 1»», опубликованного в 2018 году.

Таблица. Корректировка на местонахождение в пределах облцентра

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	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61



РЕЗУЛЬТАТ

Физические характеристики объекта, в том числе:

Корректировка на общую площадь

Для расчета поправки на площадь объекта принимает значение возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки Часть 2»», опубликованного в 2020 году.

Таблица. Корректировка на площадь объекта

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций

Для расчета поправки на наличие коммуникаций принимают значения возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика

Таблица. Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,04	1,28
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,06	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,07	1,31



РЕЗУЛЬТАТ

Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, в том числе:

Корректировка на функциональное назначение земельного участка

Для расчета поправки на функциональное назначение земельного участка принимает значение возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки Часть 2»», опубликованного в 2020 году

Таблица. Корректировка на функциональное назначение земельного участка

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,57	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимость от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка присваивался наименьший вес

Расчет стоимости Объекта оценки с проведением описанных выше корректировок представлен в следующей таблице:

Таблица. Расчет стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник информации	данные, предоставленные заказчиком	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_587003953	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1768415434	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1969277353
Цена предложения, руб.		1 900 000,00	700 000,00	1 300 000,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата сделки (предложения)	Март, 2021 года	Март, 2021 года	Март, 2021 года	Март, 2021 года
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Тип данных	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Локальные характеристики местоположения объекта, в том числе:</i>				
Адрес (район расположения)	Калужская область Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Молокова Киевское шоссе	Калужская область Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Шмидта, 1 Киевское шоссе
группа в соответствии с типовыми зонами, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
<i>Физические характеристики, в том числе:</i>				
Общая площадь, кв. м.	560,0	1940	700	1200
Наличие коммуникаций	газоснабжение	по границе	по границе	по границе
<i>Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, в том числе:</i>				
Функциональное назначение земельного участка	для размещения и обслуживания нежилого здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена продажи, руб.		1 900 000,00	700 000,00	1 300 000,00
Цена продажи 1 кв. м., руб.		979,38	1 000,00	1 083,33
Внесение корректировок				
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		979,38	1 000,00	1 083,33
Дата сделки (предложения)	Март, 2021 года	Март, 2021 года	Март, 2021 года	Март, 2021 года
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		979,38	1 000,00	1 083,33
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		979,38	1 000,00	1 083,33
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		979,38	1 000,00	1 083,33
Тип данных	Сделка	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка		-17,20%	-17,20%	-17,20%
Величина корректировки, руб.		-168	-172	-186
Скорректированная цена, руб./кв. м.		810,93	828,00	897,00
Адрес (район расположения)	Калужская область Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Молокова Киевское шоссе	Калужская область Боровский район, г. Боровск, ул.Калужская	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. Шмидта, 1 Киевское шоссе
группа в соответствии с типовыми зонами, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Коэффициент отношения к самому дороговому району (облцентру)</i>	0,80	0,80	0,80	0,80
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		810,93	828,00	897,00
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		810,93	828,00	897,00
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		810,93	828,00	897,00
<i>Физические характеристики, в том числе:</i>				
Наличие коммуникаций	газоснабжение	по границе	по границе	по границе
Корректировка		5,00%	5,00%	5,00%
Величина корректировки, руб.		41	41	45
Скорректированная цена, руб./кв. м.		851,47	869,40	941,85
Общая площадь, кв. м.	560,0	1940,0	700,0	1200,0
Корректировка		15,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		128	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		979,20	869,40	941,85
<i>Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, в том числе:</i>				
Функциональное назначение земельного участка	для размещения и обслуживания нежилого здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		50,00%	50,00%	50,00%
Величина корректировки, руб.		490	435	471
Скорректированная цена, руб./кв. м.		1 468,79	1 304,10	1 412,78
Валовая коррекция		87,20%	72,20%	72,20%
Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки,%))		1,15	1,39	1,39
Сумма индексов	3,92			
Веса аналогов		0,29	0,35	0,35
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью, %	13%			
Стоимость объекта оценки, руб./м²		1 390,75		
Стоимость объекта оценки, руб.		778 819		

Полученные величины соответствуют рыночным данным, что подтверждается попаданию в выделенный в процессе анализа рынка диапазон⁵.

⁵ См. раздел 8.5. «Основные выводы относительно рынка оцениваемого объекта недвижимости»



10. Описание процесса оценки здания (последовательность определения стоимости объектов оценки)

10.1.Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию.

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами -аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода

Нежилое здание находится в аварийном состоянии. Рынок продажи аналогичных объектов в Боровском районе отсутствует. По назначению объекты аналоги имеют значительные различия с оцениваемым объектом.

Оценщик счел не возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки, так как данных о продаже аналогичных объектов на открытом рынке в Калужской области Боровского района не достаточно для проведения анализа



Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Рынок аренды аналогичных объектов в Боровском районе отсутствует. По назначению объекты аналоги имеют значительные различия с оцениваемым объектом.

А также, в том состоянии, в котором находится объект оценки на дату оценки, его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Прогнозирование доходов от эксплуатации объекта по окончании строительных работ не представляется возможным, поскольку достаточно сложно точно определить дату завершения строительства и уровень арендных ставок в последующий период.

В связи с этим, существенно снижается точность расчетов и достоверность значения стоимости, рассчитанной с использованием доходного подхода. Поэтому расчет стоимости доходным подходом не производился.

10.2. Определение стоимости Объекта недвижимости в рамках затратного подхода

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка полной восстановительной стоимости объекта оценки на базе стоимости восстановления;

- 2) Определение величины накопленного износа;

- 3) Определение остаточной стоимости объекта оценки с учетом накопительного износа;

- 4) Определение стоимости земельного участка.

- 5) Определение величины предпринимательской прибыли.

- 6) Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{за} = C_{з\у} + C_{нс} - И_з,$$

где: $C_{нс}$ – стоимость нового строительства.



I_3 – накопленный износ, т.е. количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения;

C_{3y} – стоимость земельного участка.

$$C_{nc} = \text{ПИ} + \text{КИ} + \text{ПП},$$

где: ПИ - прямые затраты, сметная стоимость или договорная цена; ПИ = С смет;

КИ - косвенные затраты;

ПП - прибыль предпринимателя – компенсация за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства.

В состав КИ обычно включают:

- стоимость разработки проекта и авторского надзора;
- стоимость согласования проекта и экспертизы;
- оплату услуг консультантов;
- затраты на получение права застройки, права подключения к городским инженерным сетям;
- издержки связанные с проведением тендера.

В соответствии с “Общей частью к сборникам УПВС” в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупнённых показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством, сюда же входит прибыль подрядчика.

Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристиках и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действующую дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действующую дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Обоснование выбора расчета стоимости

Выбор расчета стоимости «замещения» является обоснованным, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

Для выбора аналога воспользуемся нормативным документом, применяемым оценщиками в большинстве случаев для определения стоимости методом сравнительной единицы затратного подхода. Это - так называемые укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).

Документ состоит из 38 сборников и общей части. Сборники УПВС были изданы в 1970 году и предназначались для переоценки в 1972 году зданий и сооружений всех отраслей народного хозяйства Советского Союза. Каждый сборник представляет собой свод стоимостей единиц объема или площади всех типов зданий и сооружений в зависимости от отрасли народного хозяйства.

Вернемся к нашему объекту оценки. Единичную расценку аналога (основного строения) будем искать в Сборнике 4: Жилые, общественные, коммунальные здания и здания бытового обслуживания — Раздел II. Административные здания.

Наиболее близкое по функциональным, конструктивным и физическим параметрам здание найдем в таблице 50д. Административные здания двухэтажные. Восстановительная стоимость 1 м³ здания составит, согласно, сборнику для 1-го территориального пояса, в котором находится Калужская область, 19,1 рублей. В связи с тем, что в данном здании отсутствует нескольких видов благоустройства (центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция) восстановительную стоимость следует уменьшить. Таким образом, восстановительная стоимость составит 18,08 руб.

Таблица 50. Административные здания двухэтажные

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты бетонные, бутобетонные или сборные железобетонные. Стены кирпичные. Перегородки деревянные оштукатуренные, из гипсовых, гипсобетонных или железобетонных плит, перегородки железобетонные, кровля из асбестоцементных листов по деревянным стропилам, полы доски, в помещениях с влажным режимом эксплуатации и санузлах — из керамических плиток, в складских помещениях — асфальтовые или цементные. Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Таблица 50

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания 5 руб.

Территориальная зона	Объем здания в куб. м, до 10000									
	Индикс здания									
	индекс территории		здания		социальный		зданий		общества	
понижен	повышен	понижен	повышен	понижен	повышен	понижен	повышен	понижен	повышен	
И	И	И	И	И	И	И	И	И	И	
1	21	23,3	20,8	22,5	22,8	22,8	21,7	25	19,1	20,4
2	23,3	23,6	22	23,4	23,8	26,3	22	24,4	20,2	21,6
3	25,5	25	23,3	24,7	25,3	28,6	24,3	25,7	21,4	22,9
4	24,8	26,3	24,5	26,1	26,7	29,2	25,6	27,1	22,5	24,1
5	26,3	27,9	26	27,6	28,3	29,9	27,1	28,7	23,9	25,5
6	42	44,6	41,6	44,2	42,2	47,8	43,4	46	38,2	40,9
7	51,3	54,7	51	54,1	52,3	56,9	52,2	56,3	46,7	49,9
8	54,6	57,9	54,1	57,4	54,8	62,1	56,4	59,8	49,9	53
9	56,8	62,4	58,2	61,6	63,2	66,8	60,6	64,3	52,5	57,1

Примечание: 1. В случае отсутствия одного или нескольких видов оборудования здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (%):

водопровод	0,7
канализация	0,5
электроосвещение	2,9
радио	0,9
телефон	0,9

Полная восстановительная стоимость объекта недвижимости на 30.03.2021 г. равна:

$$ПВС = УПВС69 \times K \times O \times И\ 69-д.о. \times Кзак.,$$

где: *ПВС* – полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, руб.;

УПВС69 – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 года, руб./ м³– 18,08 руб./м³;

K – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого объекта от объекта-аналога; в нашем случае отличия отсутствуют - *K*=1

O – строительный объем здания (или иной расчетный параметр), м³ или м²; *O* = 437 м³.

И 69-д.о. – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года на дату оценки.

Кзак. – коэффициент, учитывающий затраты и прибыль организации Заказчика-Застройщика. Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями. Это экономический механизм, который регулирует движение нормы прибыли, определяющей цену труда.

Рисунок. Упрощенная схема формирования прибыли девелопера





Определяем предпринимателя как лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов, риэлтора и осуществляющего строительство за свои собственные деньги (идеальная и редкая ситуация).

Справочно: в Калужской области частные предприниматели строят 5% жилья, а остальные 95% - застройщики, находящиеся под патронажем Правительства.

Прибыль предпринимателя зависит от направления развития инвестиционного проекта.

Приблизительное выражение для определения прибыли предпринимателя (ПП) (к.н.т. Яскевич Е.Е.)⁶:

$$ПП = \sum \left[\frac{PC_i}{(1 + D_k)^t} - \frac{CC_i}{(1 + D_o)^t} \right] \quad (1),$$

где:

PC_i - рыночная стоимость отдельных частей объекта недвижимости (при продаже по временным периодам);

CC_i - себестоимости всех понесенных затрат (по временным периодам) при строительстве и продаже (перечислены выше);

$D_k; D_o$ - ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

t - текущее время осуществления проекта.

Точное выражение для прибыли предпринимателя зависит от интервалов денежных вложений в проект и требуемой отдачи на капитал.

По данным проектных организаций стоимость разработки проектно-изыскательской документации составляет:

Таблица. Стоимость разработки проектно-изыскательской

№ п/п	Вид проектируемых объектов	Удельный вес от стоимости СМР
1	Инженерные сооружения	До 3 %
2	Здания и сооружения типовой конструкции (привязка на местности)	1...3 %
3	Здания и сооружения индивидуального проектирования	5...7 %
4	Здания специализированные (связи, телевидения, ...)	7...9 %
5	Здания специального назначения повышенной сложности	9...11 %

Величины закладываемой прибыли (от себестоимости проектных работ) составляют диапазон: от 1 % до 3 %. При этих условиях прибыль предпринимателя составляет 1%.

Индекс пересчета стоимости строительства И 69-д. определяется в две стадии:

Стадия 1. Пересчет стоимости строительства от цен 1969 года, по состоянию на который разрабатывались сборники УПВС, к ценам 1984 года. Цены при Советском Союзе на внутреннем рынке были строго фиксированными и не изменялись в течение десятилетий. Однако любая, даже стесненная жесткими плановыми рамками экономика имеет объективные законы развития. Под воздействием ряда факторов – как внутреннего, так и внешнего характера - фактические цены все же росли. Отражением реальной ситуации в сфере цен на строительство стало Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94. В приложении к этому постановлению были разработаны индексы увеличения стоимости в зависимости от отрасли народного хозяйства. Например, стоимость СМР в нефтедобывающей промышленности увеличилась по сравнению с 1969 годом в 1,21 раза. Среднее увеличение стоимости строительства по всему народному хозяйству составило 1,18, как и по интересующему нас в рамках примера городского строительства.

⁶ Источник информации: <http://www.crcpa.ru/Publications/004/>



После 1984 года прошло каких-то 8 лет и Советский Союз, а вместе с ним и фиксированные цены ушли в историю. С начала 90-х годов прошлого века с развитием оценочной деятельности стали развиваться и аналитические периодические издания в области рыночного ценообразования. Одно из таких изданий начала выпускать и до сих пор издает компания Ко-Инвест. В Ко-Инвесте приводятся ежеквартально индексы увеличения стоимости строительства по отношению к базовым годам. В том числе - к 1984 г.

Стадия 2. Пересчет стоимости строительства от цен 1984 года к ценам на дату оценки – на 30 декабря 2019 года.

Для этого нам необходим сборник «Индексы цен в строительстве», выпуск 105, октябрь 2018 г.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2018-2021 г. (с учетом НДС)

Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Индекс цен к 01.01.91г. в рублях 1990	Процент цен, % к базовому	Индекс цен к 01.01.91г. в рублях 1990	Процент цен, % к базовому		Индекс цен к 01.01.91г. в рублях 1990	Процент цен, % к базовому	Индекс цен к 01.01.91г. в рублях 1990	Процент цен, % к базовому
Март 06	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,413	0,455	77,525	3,521
Июнь 06	60,454	5,009	49,800	4,037	Июнь 15	107,369	0,893	79,025	0,420
Сентябрь 06	63,872	5,554	52,124	4,886	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,201
Декабрь 06	66,546	4,186	52,520	0,780	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	66,469	-0,626	53,760	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	99,269	-1,463
Сентябрь 09	66,515	2,056	53,991	0,410	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,515	54,290	0,554	Декабрь 16	110,595	0,861	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,229	Март 17	111,327	0,664	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,395	56,376	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,790	57,006	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,924	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,757	59,274	3,822	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,879
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	118,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,683	1,067	61,403	0,215	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,863	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,202	2,597	62,424	0,923	Декабрь 18	118,930	1,307	90,545	1,486
Март 12	78,829	2,840	63,157	1,174	Март 19	119,663	0,616	87,028	1,552
Июнь 12	84,736	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,360	0,583	98,324	1,552
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,656	0,359	Сентябрь 19	121,023	0,551	100,053	1,552
Декабрь 12	95,748	5,998	64,876	0,340	Декабрь 19	121,651	0,518	101,618	1,552
Март 13	97,784	2,127	65,716	1,289	Март 20	122,244	0,488	103,193	1,552
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	122,832	0,487	104,734	1,552
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,076	0,790	Сентябрь 20	123,326	0,426	106,429	1,552
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	123,815	0,396	108,072	1,552
Март 14	102,129	-3,093	67,180	0,425	Март 21	124,269	0,367	109,749	1,552
Июнь 14	103,541	1,393	66,308	-1,310	Июнь 21	124,688	0,337	111,452	1,552
Сентябрь 14	104,306	1,319	67,358	1,437	Сентябрь 21	125,073	0,308	113,182	1,552
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350					

Общий индекс пересчета - И 69-д.о. = 1,18 x 124,269 = 146,637

Теперь определяем восстановительную стоимость оцениваемого нами объекта методом сравнительной единицы с применением сборников УПВС:

Полная восстановительная стоимость объекта недвижимости на 30.03.2021 г. равна:

ПВС = УПВС69 x К x О x И 69-д.о. x Кзак. = 18,08 x 1,0 x 437 x 146,637 x 1,01 = 1 158 57309 руб.

Определение общего износа объекта оценки

Определение физического износа

Величина накопленного физического износа объекта недвижимости определялась на основании правил оценки физического износа зданий и сооружений ВСН 53-86 (р) и визуального осмотра.

Расчет физического износа произведен по формуле:

$$\Phi_u = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \cdot l_i$$

где:

Φи – физический износ здания, %;

Φki – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

li – коэффициент, соответствующей доли системы в общей восстановительной стоимости объекта;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем объекта.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

– Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

– Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

– Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

– Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdr.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Таблица. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборника удельных расценок по таблице, соответствующей выбранному объекту-аналогу. Если при расчете стоимости воспроизводства (замещения) объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

При определении физического износа того или иного конструктивного элемента учитывался тот факт, что оцениваемый объект недвижимости находится в настоящий момент в удовлетворительном состоянии.

Определение физического износа объекта недвижимости по конструктивным элементам представлено в следующей таблице.



Таблица. Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Процент износа или процент устранения дефектов.	Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания
1	2	3	4	5
1	Фундаменты	9	86	7,74
2	Стены	18	81	14,58
3	Перегородки	3	86	2,58
4	Перекрытие	10	86	8,6
5	Крыша	4	86	3,44
6	Лестницы, входы	9	86	7,74
7	Окна и двери	10	86	8,6
8	Полы	8	86	6,88
9	Внутренняя отделка	8	86	6,88
10	Прочие	11,7	100	11,7
11	Санитарно-технические устройства	5,6	86	4,816
12	Электротехнические устройства	3,7	86	3,182
13	Итого:	100		86,738

Физический износ объекта оценки равен 86,738%.

Физический износ является устранимым износом, то есть это износ, устранение которого физически возможно, а проводимые затраты на устранение этого износа не превышают стоимости, которая при этом будет добавлена.

Определение функционального износа

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оцениваемый объект на данный момент не эксплуатируется по своему прямому назначению, не соответствует объемно-планировочным и конструктивным условиям и требует дополнительных затрат, поэтому на основании вышеизложенного, функциональный износ был определен на уровне 50 %.

Определение внешнего (экономического) износа объекта оценки

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин,



таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Каких-либо законодательных ограничений по владению, распоряжению и эксплуатации объектом недвижимости оценщиками не выявлено. На основании вышеизложенного, внешний износ был определен на уровне 0%

Определение накопленного износа

$$\text{Из} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ}}) \times (1 - \text{И}_{\text{фун}}) \times (1 - \text{И}_{\text{вн}})$$

$$\text{Из} = 1 - (1 - 86,738\%) \times (1 - 50\%) \times (1 - 0\%)$$

$$\text{Из} = 93,5\%$$

Рыночная стоимость земельного участка рассчитывалась отдельно в рамках данного отчета.

Таким образом, стоимость, определенная затратным подходом, составляет:

Таблица. Стоимость, определенная затратным подходом

Элементы стоимости	Показатель
Полная восстановительная стоимость, руб.	1 158 573
Физический износ, %	85
Функциональный износ, %	50
Внешний (экономический) износ, %	0
Совокупный износ (обесценение), руб.	1 083 266
Стоимость объекта оценки, полученная в результате затратного подхода, руб.	75 307

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, равна:

75 307 руб.

(Семьдесят пять тысяч триста семь рублей)



11. Описание процедуры согласования результатов оценки

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Для согласования полученных результатов и выбора наиболее достоверного значения рыночной стоимости примененным подходам определены коэффициенты значимости, отражающие рыночную ситуацию.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- достоверность и достаточность используемой в подходе информации;
- способность подхода учесть ценообразующие факторы, специфичные для объекта оценки;
- способность подхода отразить мотивацию (намерения) типичного покупателя;
- соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал метод присвоения удельных весов.

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в рамках похода без учета НДС, руб.			Коэффициенты значимости подхода			Согласованное значение рыночной стоимости, руб.	Согласованное значение рыночной стоимости, округленно, руб.
			ЗП	СП	ДП	ЗП	СП	ДП		
1	Нежилое здание площадью 153,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	153,6	75 307	Не применялся	Не применялся	1,0	0,0	0,0	75 307	75 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	560	Не применялся	778 819	Не применялся	0,0	1,0	0,0	778 819	779 000

12. Выводы об итоговой стоимости объектов оценки

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

по состоянию на 30 марта 2021 года рыночная стоимость нежилого здания площадью 153,6 м², земельного участка с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м², расположенных по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51, с учетом округления, составляет:

854 000 (Восемьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС

869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) рублей, с НДС

в том числе,

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления и без НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления и с НДС (20%), руб.
1	Нежилое здание площадью 153,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	75 000	90 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 40:03:100167:241 из земель населенных пунктов площадью 560 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д.51	779 000 НДС Не облагается	
Итого:		854 000	869 000

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 статье 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, 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.
- Оценщик обращает внимание Заказчика на то, что, учитывая ограниченность рынка, отсутствие идентичных аналогов и возможную погрешность вычислений, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале $\pm 15\%$ от указанной величины.



13. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

- анализ и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют сделанным допущениям, на которых должна основываться оценка;

- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору об оценке) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- оплата услуг оценщика не связана с определением итоговой величины стоимости объекта и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г, ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г, стандартами Ассоциации СРОО «ЭС».

Подготовил отчет:

Действительный Член

Ассоциации СРОО "Экспертный Совет" _____

Е.А. Мамосина



14. Список использованных источников и нормативно-методических материалов

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Жилищный кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 ноября 1998 года № 135-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «5» мая 2015 г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017 г.), утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.)

Научная литература:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
2. Белокрыс «Основы оценки стоимости недвижимости», изд.:межд.акад, 2004г.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимостинедвижимости»: Учебное пособие.- М: Маросейка, 2009.- 432 с.
4. Иванова, Федотова «Оценка стоимости недвижимости», изд.:кнорус, 2007г.
5. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.
6. Симионова «Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля», изд.:феникс, 2006г.
7. Симионова, Шеина «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», изд.:марТ, 2006г.
8. Тэпман «Оценка недвижимости», Учебное пособие для ВУЗов, изд.: юнити, 2006г.
9. Шевчук «Оценка недвижимости и управление Собственностью», изд.:феникс, 2007г.

Периодические издания:

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.
3. Сборник «Индексы цен в строительстве», выпуск 105, октябрь 2018 г

Всемирная сеть Интернет:

- <https://avito.ru/>
- <https://upvs-online.ru>



РЕЗУЛЬТАТ

15. Приложения

15.1. Документы, устанавливающие характеристики объекта

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Занятие			Всего листов выписки	
Лист № 31.07.2019	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	40:03:100167-74	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	40:03:100167-74			
Номер кадастрового квартала:	40:03:100167			
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер: 794-10, Кадастровый номер: 40:03:100167-0:12			
Адрес:	Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51			
Площадь, м ² :	153,6			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1916			
Кадастровая стоимость, руб.:	1480799,23			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:03:100167-241			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	40:03:100167-93, 40:03:100167-96, 40:03:100167-97, 40:03:100167-98, 40:03:100167-99			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют			
Получитель выписки:	Муниципальное образование городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	Яннус Т. Н. <small>(подпись)</small>
МП	



РЕЗУЛЬТАТ

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

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

Здание		№ здания (под объектом недвижимости)	
Лист № 31.07.2019	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		40:03:100167:74	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование городское поселение города Боровск Боровского района Калужской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность. № 40/03.100167.74-40/003/2019-1 от 31.07.2019
3	Документы-основания	3.1	Решение городской думы муниципального образования городское поселение города Боровск от 25.07.2018 №35. Постановление от 08.04.2019 №147, издавший орган: Администрация муниципального образования городское поселение города Боровск Боровского района Калужской области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Януш Т. Н.	
		М.П.	



РЕЗУЛЬТАТ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках...

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздел I
26.07.2019	40-03:100167:241
Кадастровый номер	40-03:100167:241
Номер кадастрового квартала	40-03:100167
Дата присвоения кадастрового номера	28.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51
Площадь	560 +/- 8 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	313045.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	40-03:100167:74
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	для размещения и обеспечения нежилого здания
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования.
Получатель выписки	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск Калужской области
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Романенкова Т. А.

М.П.

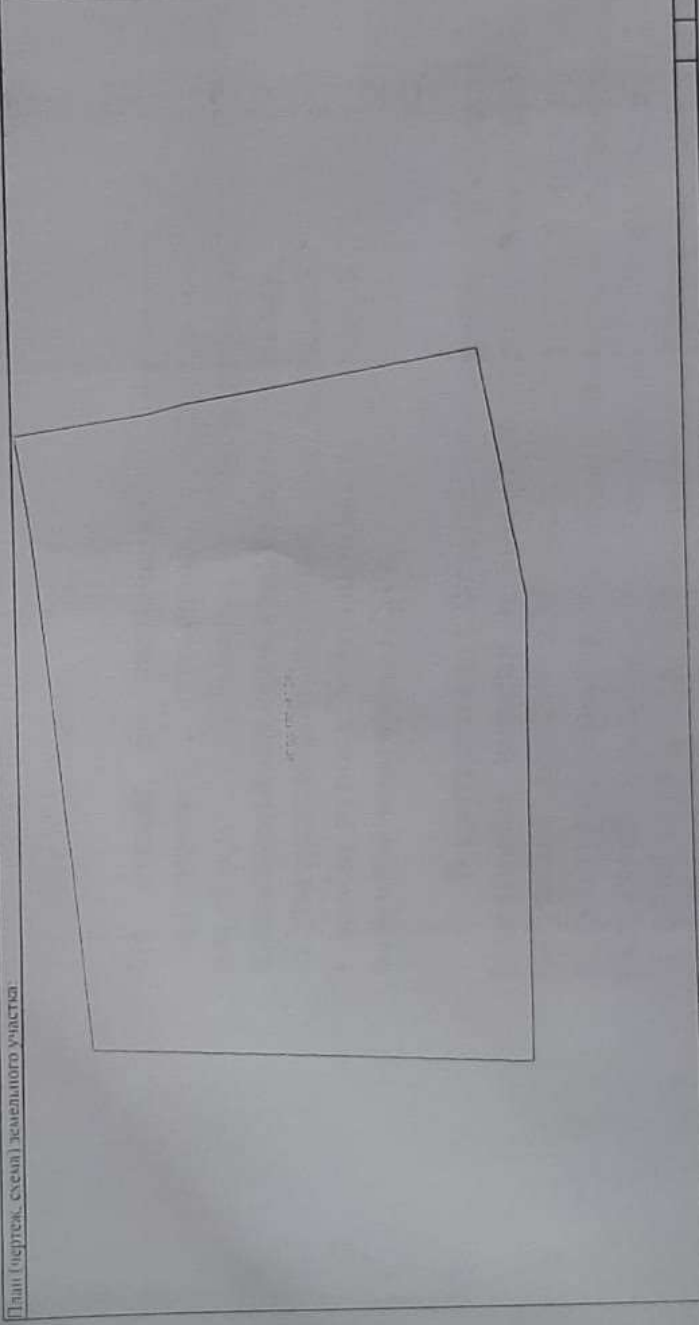


РЕЗУЛЬТАТ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках...

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
26.07.2019		
Кадастровый номер	40:03:100167:241	



Масштаб: 1	Участие в долевом строительстве	Ромашенкова Т. А.
ДЕПУТАТ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		

М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

15 июля 2019 года

№ 190

Об отказе во включении в перечень выявленных объектов культурного наследия объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, «Купеческий дом, главный дом городской усадьбы купцов Хомутинниковых. Бывшая почтовая контора», 1851 г.

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Калужской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Калужской области», постановлением Правительства Калужской области от 26.08.2015 № 481 «О создании управления по охране объектов культурного наследия Калужской области» (в ред. постановлений Правительства Калужской области от 31.08.2017 № 499, от 29.01.2018 № 56, от 10.10.2018 № 624), постановлением Правительства Калужской области от 24.10.2016 № 578 «Об утверждении порядка организации работы по установлению историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия» ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Отказать во включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, «Купеческий дом, главный дом городской усадьбы купцов Хомутинниковых. Бывшая почтовая контора», 1851 г., расположенного по адресу: г. Боровск, ул. Калужская, д. 51, в перечень выявленных объектов культурного наследия.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

И.о. начальника управления

А.А. Мамедов



РЕЗУЛЬТАТ

Приложение N 2
к Положению о признании помещения жилым помещением,
жилого помещения непригодным для проживания
и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу,
утвержденному постановлением Правительства РФ
от 28 января 2006 г. N 47

АКТ обследования помещения для постоянного проживания

№ 30

от 10. 12. 2009 года

Калужская область, город Боровск, ул. Калужская, дом № 51

(месторасположение помещения, в том числе наименование населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная постановлением главы администрации
муниципального образования городское поселение город Боровск от 28.12.2008 года

(срок назначения, наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,
органа местного самоуправления, дата, номер решения о составе комиссии)

в составе:

-Аверьянов А.В., заместитель главы администрации муниципального образования городское поселение город Боровск, **председатель комиссии;**

-Панфилов И.Н., начальник отдела муниципального хозяйства и архитектуры администрации муниципального образования муниципального района «Боровский район», **заместитель председателя комиссии;**

-Сметанкина Н.М., главный специалист-юрист администрации муниципального образования городское поселение город Боровск, **секретарь комиссии;**

членов комиссии:

-Рязанцев Ю.Е., заместитель начальника отдела муниципального хозяйства и архитектуры администрации муниципального образования муниципального района «Боровский район», архитектор города Боровска;

-Васюкова А.П., начальник территориального отдела управления Роспотребнадзора по Калужской области в Боровском, Жуковском, Тарусском районах;

-Степочкина Л.В., заместитель главы администрации муниципального образования городское поселение город Боровск;

-Сажин В.А., депутата Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск;

-Жмыхов В.Н., генеральный директор ООО УК «Строй-Белан»;

-Рыжиков А.И., инспектор отдела ГПН Боровского района;

составила настоящий акт обследования помещения по адресу:

Калужская область, город Боровск, ул. Калужская, дом № 51

муниципальная собственность, год постройки - до 1917 года.

Краткое описание состояния жилого помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории:

Процент износа - 69 %. Водоснабжение и канализация отсутствуют. Отопление - печное. Здание - двухэтажное: 1-ый этаж - кирпичный, оштукатуренный, 2-ой этаж - деревянный бревенчатый сруб, обшитый тесом. Туалет надворный.

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия:

Многоквартирный дом имеет физический износ, свидетельствующий об истощении несущих способностей конструкций и вероятность обрушения. Кровля - шиферная, с деревянными несущими конструкциями. Во многих местах имеются протечки. Деревянные конструкции кровли разрушены. Перекрытия деревянные, наблюдаются прогибы балок перекрытия больше норм, имеется гниль в концах балок, что приводит к разрушению несущих конструкций, утеплитель кровли перенасыщен влагой. Печи в квартирах полуразрушены. Печные трубы - кирпичные, частично разрушены. Фундамент - кирпичный, ленточный. Наблюдается разрушение



РЕЗУЛЬТАТ

дельных мест кладки. Раствор кладки, в результате длительной эксплуатации де-
неет неоднородную прочность. Имеет места проседания, расслоения и трещины, ак-
теряет свою несущую способность, цоколь разрушен. Отмостка вокруг дома отсутствует
тены 1-го этажа кирпичные на цементно-песчаном растворе, оштукатуренные. Нали-
трещины и выпадение местами кирпича. Наблюдаются массовые прогрессирующие сквозные
трещины на глубину до 5 см, а так же выпучивание и отпадание наружной штукатурки на
плоскости стен, у карнизов и перемычек, под окнами, с внутренней стороны на поверхности
стен имеются следы сырости, высолы, мелкие трещины на штукатурке простенков, разрывы
обоев, их отставание от стен, плесень на стенах. В местах деформации фундамента
недопустимое отклонение кладки стены от вертикали. Стены 2-го этажа. Бревенчатый сруб
с наружной обшивкой деревянным тесом. По обшивке сруба по всему периметру здания -
наличие гнили, замачивание, разрушение древесины. Бревна сруба повреждены гнилью,
наблюдаются продольные трещины, местные просадки. Полы в доме покосились, окна, двери
деформированы. Входные крыльца разрушены.

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований:

Категория технического состояния фундаментов - ограничено работоспособное
состояние. Техническое состояние кровли, кирпичной кладки и деревянных стен -
недопустимое состояние.

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания:

Надежность здания, прочность и устойчивость строительных конструкций снижена до
недопустимого уровня и восстановление эксплуатационной способности технически
невозможно. При имеющихся дефектах, физическом и моральном износе от существующих
нагрузок как постоянных, так и временно действующих, эксплуатация здания недопустима.

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения:

На основании давности постройки, естественного физического износа основных
конструктивных элементов многоквартирный дом по адресу: г. Боравск, ул. Калужская,
дом 51 признается аварийным и подлежащим сносу.

Председатель межведомственной комиссии


подпись

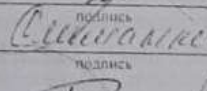
Аверьянов А.В.

Заместитель председателя комиссии


подпись

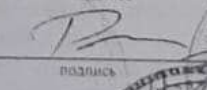
Пафилов И.И.

Секретарь комиссии


подпись

Сметанкина Н.М.

Члены межведомственной комиссии


подпись


Ризанцев Ю.Е.


подпись

Васюкова А.П.


подпись

Степачкина Л.В.


подпись

Сажин В.А.


подпись

Жмылов В.Н.


подпись

Рыжиков А.И.



РЕЗУЛЬТАТ

МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
«ЦЕНТР ГИГИЕНЫ И ЭПИДЕМИОЛОГИИ В БОРОВСКОМ РАЙОНЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ»
249010, г. Боровск, ул. Ленина, 30, телефон № 4-32-60, факс 4-41-66

АКТ

обследования.

Акт составлен 10 ч.00 мин. 10.12.2009 г. Жилой дом, Калужская область, г.Боровск, ул.Калужская, 51.

время, дата и место составления акта

основании задания на проведение санитарно-эпидемиологической экспертизы ТОУ «Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в Боровском, Жуковском, Тарусском районах Калужской области».

Имя, врача « Центр гигиены и эпидемиологии в Боровском районе в Калужской области» Шилова Е.В., тел. 4-32-60

должность, фамилия, имя, отчество должностного лица (председателя, членов проверяющей группы)

проводившего обследование, расследование.

проведено обследование, расследование с 10.12.09 по 10.12.09 г.

в присутствии зам.главы администрации МО городское поселение города Боровска Аверьянова А.В.

проверяемого юридического лица или индивидуального предпринимателя, в присутствии которого проводилось обследование, расследование

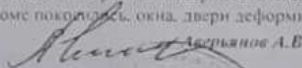
Цель гигиенической оценки жилищных условий – соблюдение требований СанПиН 2.1.2.2643-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»

При проведении гигиенической оценки филиалом ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Калужской области в Боровском районе» установлено:

Жилой дом расположен по адресу: Калужская область, г.Боровск, ул.Калужская, 51.

Жилой дом двухэтажный, многоквартирный, кирпичный, деревянный. Водопровод – отсутствует. Канализация – отсутствует. Отопление – газовое. Кровля шиферная, имеются протечки. Деревянные конструкции кровли разрушены. Газовые трубы – кирпичные частично разрушены. Фундамент – кирпичный, имеются следы разрушения. Стены кирпичные, имеют место выпадение местами кирпича. Поверхности стен имеют следы сырости, мелкие трещины. Обои отошли от стен, сырые. Полы в доме покрыты, окна, двери деформированы.

Зам.главы администрации

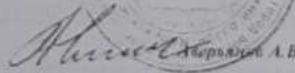
 Аверьянов А.В.

должность лица (лиц) в присутствии которых проводилось обследование, расследование подпись фамилия, имя, отчество

С актом обследования, расследования ознакомлен.



Зам.главы администрации

 Аверьянов А.В.

руководителя (должностное лицо, уполномоченное руководителем) юридического лица или индивидуальный предприниматель подпись фамилия, имя, отчество

Акт обследования, расследования составлен:

Подпись



Шилова Е.В.

должностное лицо (руководитель группы) проводившее обследование.

подпись



РЕЗУЛЬТАТ

Приложение № 1

Муниципальное образование город Боровск
Жилищно-коммунального хозяйства, жилищно-коммунального хозяйства для городского
и муниципального образования «Город Боровск»
Исполнительный МКУ «Жилищно-коммунальное хозяйство ГКО
г. Боровск» от 28 января 2009 г. № 47

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о признании жилого помещения пригодным (непригодным)
для постоянного проживания

от 10.12.2009 года

№ 30

Калужская область, город Боровск, ул. Калужская, дом 51

Межведомственная комиссия, назначенная постановлением главы администрации муниципального образования город Боровск от 28.12.2008 года
в составе:

- Аверьянов А.В., заместитель главы администрации муниципального образования город Боровск, председатель комиссии;
- Пауфилов И.Н., начальник отдела муниципального хозяйства и архитектура администрации муниципального района «Боровский район», заместитель председателя комиссии;
- Сметанкина И.М., главный специалист-юрист администрации муниципального образования город Боровск, секретарь комиссии;
- Рязанцев Ю.Е., заместитель начальника отдела муниципального хозяйства и архитектуры администрации муниципального образования муниципального района «Боровский район», архитектор города Боровск;
- Васюкова А.Н., начальник территориального отдела управления Роспотребнадзора по Калужской области в Боровском, Жуковском, Тарусском районах;
- Степачкина Л.В., заместитель главы администрации муниципального образования город Боровск;
- Сажин В.А., депутата Городской Думы муниципального образования город Боровск;
- Жмыхов В.Н., генеральный директор ООО НК «Строй-Белит»;
- Рязанцов А.И., инспектор отдела ГПН Боровского района.

по результатам рассмотренных документов: 1. Технический паспорт на жилой дом
и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам
обследования многоквартирного дома по адресу: г. Боровск, ул. Калужская, дом 51;
в связи с давностью постройки жилого дома, естественного физического износа основных
конструктивных элементов многоквартирный дом признавать аварийным и подлежащим сносу.
приняла заключение о том, что жилой дом по адресу: г. Боровск, ул. Калужская, дом 51
находится в аварийном состоянии и подлежит сносу.

Приложение к заключению:

- а) перечень рассмотренных документов;
- б) акт обследования помещений в случае проведения обследования;
- в) перечень других материалов, запрошенных членами муниципальной комиссии;
- г) особое мнение членов муниципальной комиссии (при наличии).



РЕЗУЛЬТАТ

Председатель межведомственной комиссии _____

Аверьянов А.В.

Заместитель председателя комиссии _____

Панфилов П.П.

Секретарь комиссии _____

Сметанина Н.М.

Члены межведомственной комиссии _____

Розанцев Ю.Г.

Васюкова А.П.

Степачкина Л.В.

Сажин В.А.

Жульков В.И.

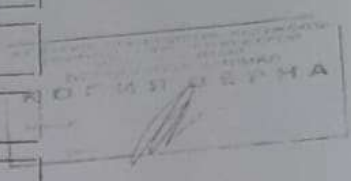
Рыжиков А.И.



РЕЗУЛЬТАТ

Типовая форма № 1-ТН4
Утверждена приказом ЦСУ СССР
от 13.07.85 № 353

1. Республика РФ
2. Область Владимирская
3. Город (поселок) Киреево
4. Район в городе _____
5. Квартал _____



Технический паспорт

НА ЖИЛОЙ ДОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
ФОНДА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

6. По улице Киреевская 7. № дома 51
8. №№ корпусов _____

9. Инвентарный номер

794

Паспорт составлен по состоянию на 14.08.2004 1904 г.

Начальник БТИ _____
(подпись)



РЕЗУЛЬТАТ

Итого: № Итого

Итого: № Итого

II. Стоимость за оборудованием		№ и количество
Инженерские материалы	100	73
Итого: $100 \times 100 = 10000$		10000
03.03.94. <i>Итого: 10000</i>	$100 \times 100 = 10000$	10000
22.03.94. <i>Итого: 10000</i>	$100 \times 100 = 10000$	10000
23.03.94. <i>Итого: 10000</i>	$100 \times 100 = 10000$	10000
24.03.94. <i>Итого: 10000</i>	$100 \times 100 = 10000$	10000
25.03.94. <i>Итого: 10000</i>	$100 \times 100 = 10000$	10000
26.03.94. <i>Итого: 10000</i>	$100 \times 100 = 10000$	10000
27.03.94. <i>Итого: 10000</i>	$100 \times 100 = 10000$	10000

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта	<input type="text"/>	9. Число комнат, шт.	<input type="text" value="8"/>
2. Число этажей	<input type="text" value="1"/>	10. Площадь жилых помещений, м ²	<input type="text"/>
3. Площадь застройки, м ²	<input type="text" value="140"/>	11. Материал стен	<input type="text" value="Кирпич"/>
4. Объем здания, м ³	<input type="text" value="400"/>	12. Год застройки	<input type="text" value="1994"/>
5. Объем фасада, м ²	<input type="text" value="1140"/>	13. Стоимость оборудования, руб.	<input type="text"/>
6. Площадь балконов и террас, м ²	<input type="text"/>	14. Стоимость строительства, руб.	<input type="text"/>
7. Жилая площадь, м ²	<input type="text" value="745"/>	15. Финансовый класс, %	<input type="text" value="28"/>
8. Максимальная высота, м	<input type="text" value="3"/>		



РЕЗУЛЬТАТ

Отражение владения : Земельный участок № 51

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Литера по плану	Этаж (включая ползащитный и чердак)	№ комнаты, квартиры, помещения	№ комнаты, квартиры, помещения	Назначение помещений (согласно плану)	Площадь помещений (кв. м)				Высота помещений по плану (от пола до потолка)
					Итого по этажам				
					Общая	Жилая	Производственная	Другая	
201	1	1	Кладовая	20	20				
		2	Кладовая	160	160				
		3	Холл	22				22	
			Итого	202	216			22	
	2	1	Кладовая	134	134				
		2	Кладовая	24	24				
		3	Холл	24				24	
		4	Спальня	38				38	
			Итого	199	186			86	
	3	1	Кладовая	160	160				
		Итого	160	160					
4	1	Кладовая	85	85					
	2	Спальня	104				104		
		Итого	189	85			104		



РЕЗУЛЬТАТ





РЕЗУЛЬТАТ

Месяц: _____

ИЗВЕЩАНИЕ К ПЛАТУ СТРОЕНИЯ

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Сумма	Итого
1	Работы по устройству фундамента	м³	10	1000	10000	
2	Работы по устройству стен	м²	20	500	10000	
3	Работы по устройству кровли	м²	10	200	2000	
4	Работы по устройству пола	м²	10	100	1000	
5	Работы по устройству перегородок	м²	10	100	1000	
6	Работы по устройству оконных проемов	шт.	10	100	1000	
7	Работы по устройству дверных проемов	шт.	10	100	1000	
8	Работы по устройству сантехнических работ	шт.	10	100	1000	
9	Работы по устройству электротехнических работ	шт.	10	100	1000	
10	Работы по устройству отделочных работ	м²	10	100	1000	
Всего работ						
					11400	
					8%	
					912	
					12312	

Всего к оплате 12312

Итого: _____

Подпись исполителя: _____

Подпись контролера: _____



**Администрация
муниципального образования городское поселение
город Боровск**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«08» апреля 2019 г.

г. Боровск

№ 147

О переводе жилого помещения – жилого дома с квартирами, расположенного по адресу:
Калужская область, Боровский район,
г. Боровск, ул. Калужская, д. 51,
в разряд нежилого.

В соответствии со ст.22, 23, 24 Жилищного Кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ, "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", на основании заключения Межведомственной комиссии о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания № 30 от 10.12.2009г.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Перевести жилое помещение - Жилой дом, принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию городское поселение город Боровск, с кадастровым номером 40:03:100167:74, общей площадью 153,6 кв.м., расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51, в разряд нежилого здания для предпринимательской деятельности.
2. Перевести жилые помещения - квартиры, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию городское поселение город Боровск, расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Калужская, д. 51:
 - квартира 1, с кадастровым номером 40:03:100167:99;
 - квартира 2, с кадастровым номером 40:03:100167:98;
 - квартира 3, с кадастровым номером 40:03:100167:95;
 - квартира 4, с кадастровым номером 40:03:100167:97;
 - квартира 5, с кадастровым номером 40:03:100167:96;в разряд нежилых помещений.
3. Настоящее Решение вступает в силу с момента подписания.

Глава администрации муниципального образования
городское поселение город Боровск



М.П.Климов



РЕЗУЛЬТАТ



АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ГОРОД БОРОВСК

249010
г. Боровск, ул. Советская, 5
тел. (48438) 4-11-50
факс (48438) 4-29-00
E-mail: psy-borovsk@bk.ru
от « 25 » 12 2019 г.
№ 3570

Директору
ООО «Результат»
Канциберовой О.В.

Калужская область, Дзержинский район,
г. Кондрово, ул. Некрасова, д. 10.
Тел./факс 8(48434)33056

СПРАВКА

Направляем Вам информацию о наличии коммуникаций для проведения независимой оценки рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью муниципального образования городского поселения "Город Боровск"

№ п/п	Наименование и краткая характеристика имущества	Местонахождение имущества	Информация о наличии коммуникаций
1	Нежилое здание с одновременным отчуждением земельного участка с кадастровым № 40:03:100167:241	г. Боровск, ул. Калужская, д.51	Газ- на участке Электричество- электр. линия по ул. Калужская Водопровод- центральный водопровод по ул. Калужская
2	Нежилое здание с одновременным отчуждением земельного участка с кадастровым № 40:03:100151:227	г. Боровск, ул. Калужская, д.30	Газ- на участке Электричество- электр. линия по ул. Калужская Водопровод- центральный водопровод по ул. Калужская Канализация- канализационная сеть по ул. Калужская
3	Нежилое здание с одновременным отчуждением земельного участка с кадастровым № 40:03:100155:231	г. Боровск, ул. Володарского, д.11	Газ- на участке Электричество- электр. линия по ул. Володарского Водопровод- центральный водопровод по ул.Володарского Канализация- канализационная сеть по ул. Володарского

Врио Главы администрации муниципального образования
городское поселение город Боровск

 А.Я. Бодрова

исп. Глазова Р.О.
4-17-66



РЕЗУЛЬТАТ

15.2. Документы, подтверждающие правомочность оценки

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2100SB40R0920

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕЗУЛЬТАТ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: Калужская обл., Дзержинский р-н, г. Кондрово, ул. Некрасова, д.10	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщика, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	30 000 руб. 00 коп. (Тридцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,03%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «15» февраля 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» февраля 2021 г. по «09» февраля 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» февраля 2021 г.



РЕЗУЛЬТАТ



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

09.12.2016 г.

№ 2215

**Мамосина
Екатерина Александровна**

Паспорт 29 13 594004, выдан Отделом УФМС России по Калужской области в г. Калуге. Дата выдачи 01.10.2013 г. Код подразделения 400-031

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.12.2016 г. за № 2215

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.12.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002215

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



РЕЗУЛЬТАТ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R4824-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - МАМОСИНА ЕКАТЕРИНА АЛЕКСАНДРОВНА		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 14 000 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,035%	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «26» декабря 2019 г.	по «25» апреля 2021 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ «23» ДЕКАБРЯ 2019 Г.
СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ №190E0B40R4824**

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Для страховых документов
М.П. А.Н. Мочалова/



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «07» декабря 2020 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009938-1 « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мамосиной Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

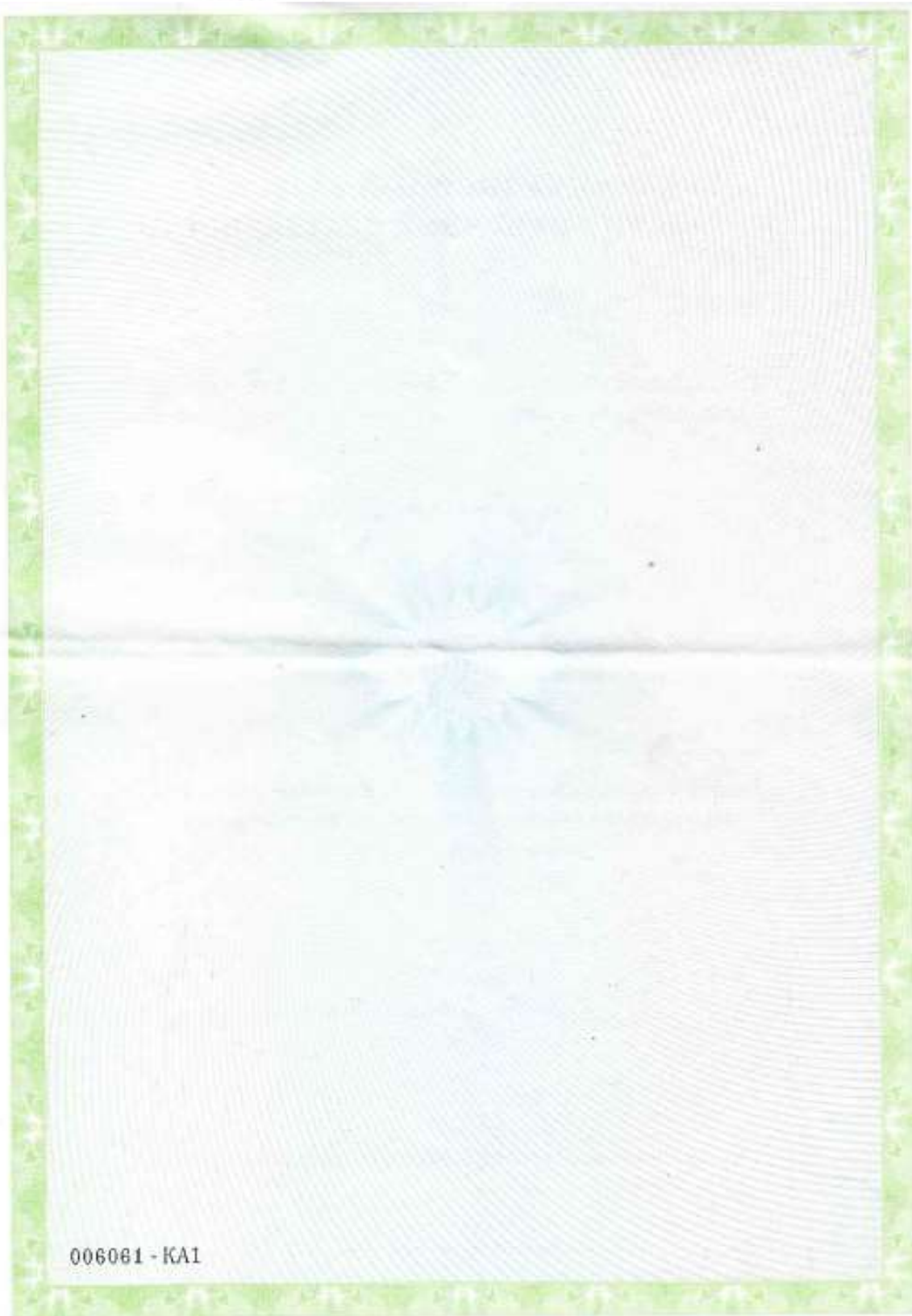
от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



РЕЗУЛЬТАТ



006061 - KA1



РЕЗУЛЬТАТ

