

ООО «ДОКА-М»

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Дока-М»

М.Д. Щеглов

2022 г.

Отчет подготовил

Оценщик

Т.В. Шкулипа



ОТЧЕТ № 1165/2022-ОЦ

Об определении рыночной стоимости

нежилого помещения, назначение: нежилое (гаражи), площадью 239,1 кв.м.,

этаж 1,

расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район,

г. Боровск, ул. Володарского, д.56, пом. 2.

Исполнитель: Шкулипа Т.В.

2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 239,1 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул.Володарского, д.56, пом.2. Это гаражные боксы (используются для хранения автотранспорта, хозяйственного инвентаря и инструмента)

Произведена независимая оценка объекта недвижимости с целью определения его рыночной стоимости.

Заказчик – Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск

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

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 06.11.2022 года составила округленно:

3 994 000 (Три миллиона девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор

ООО «Дока-М» _____

Оценщик _____

 М.Д. Щеглов

Т.В. Шкулипа



Содержание

1. Общая часть
 - 1.1. Задание на оценку, участники оценки
 - 1.2. Квалификация оценщика
 - 1.3. Этапы и способы проведения оценки
 - 1.4. Виды стоимости и подходы оценки объекта
 - 1.5. Сертификат качества оценки
 - 1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия
 2. Описание объекта оценки. Анализ объекта и окружения
 - 2.1. Анализ рынка жилой недвижимости
 - 2.2. Местоположение объекта оценки
 - 2.3. Характеристики объекта оценки
 3. Анализ наиболее эффективного и наилучшего использования
 4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки
 - 4.1. Метод сравнительного анализа продаж
 - 4.2. Оценка затратным подходом
 - 4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом
 5. Порядок определения стоимости общего имущества
 - 5.1. Определение стоимости общего имущества
 6. Юридические аспекты обоснования убытков, причиненных правообладателям земельных участков
 - 6.1. Определение размера убытков собственнику жилого помещения в связи с его изъятием
 - 6.2. Убытки, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 - 6.3. Компенсация за произведенный капитальный ремонт
 7. Выводы об итоговой стоимости объектов оценки
 8. Заключительные положения
- Приложения

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

*1.1. Задание на оценку, участники оценки.***Основание для проведения оценки:**

Муниципальный контракт № 27/07 от 27.07.2022г.

Заказчик оценки: Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск**Оценщик:** Шкулипа Татьяна Вячеславовна

ООО «Дока-М»

ОГРН 1174027016305, выдан 24.11.2017г МИФНС № 6 по Калужской области.

Юридический адрес: 249039, Калужская область, г. Обнинск, ул. Калужская, д. 16, пом. 145

АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/000002/22, срок действия с 20.01.2022 по

19.01.2023. Страховая сумма составляет 5 000 000,00 руб. (пять миллионов рублей)

Объект оценки: Недвижимое имущество – нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 239,1 кв.м., расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Володарского, д.56, пом.2**Вид определяемой стоимости:** В настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.**Цель (назначение) оценки:** Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Текущее использование	Используется по назначению (используются для хранения автотранспорта, хозяйственного инвентаря и инструмента)
Ограничения прав	Не зарегистрировано
Правообладатель:	Муниципальное образование городское поселение «город Боровск»

Дата определения стоимости: 06.11.2022 г.**Дата составления отчёта:** 06.11.2022 г.*1.2. Квалификация оценщика.***Исполнитель** ООО «Дока-М»

- ОГРН 1174027016305, выдан 24.11.2017г МИФНС № 6 по Калужской области.

- Юридический адрес: 249039, Калужская область, г. Обнинск, ул. Калужская, д. 16, пом. 145

АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/000002/22, срок действия с 20.01.2022 по 19.01.2023. Страховая сумма составляет 5 000 000,00 руб. (пять миллионов рублей)

Оценщик Шкулипа Татьяна Вячеславовна

- Паспорт РФ 29 13 578040 выдан 12.08.2013 отделом УФМС России по Калужской области в г. Обнинске.

- Член некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», свидетельство № С-1012 от 22.07.2020.

- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 747387, ФГОУ ВПО СЗАГС 23.06.2011.

АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/00100/22, срок действия с 20.10.2022г. по 19.10.2023г. Страховая сумма составляет 3 000 000,00 руб. (три миллиона рублей)

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №207 от 08 июля 2021года

Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов

Не привлекались

1.3. Этапы и способы проведения оценки.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - *правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;*
 - *информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;*
 - *иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.*
2. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
3. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта.
4. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.4. Виды стоимости и подходы оценки объекта

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

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

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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

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

1.5. Сертификат качества оценки

Принимающий участие в работе оценщик гарантирует, что в соответствии с предоставленными заказчиком данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Стороны выдвигают и взаимно принимают к выполнению требования строгой конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Заказчика или переданной ему по результатам оценки.

3. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Российская газета. - 06 авг. 1998. № 148 - 149), а также в соответствии со Стандартами оценки 1-3, 9 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297-299.

5. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета и данных, приведённых в нём.

6. Оценщик в своих действиях выступает как независимый эксперт, размер вознаграждения которого никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.

1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Экспертного Заключение, ограничивается следующими условиями:

1. Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов. Эти права полагаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства РФ.

2. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества, подразумевающего обсуждение юридических аспектов права собственности.

3. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния тех частей объекта недвижимости, которые невозможно изучить иначе, как визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций исполнения. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

4. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать экспертное заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.

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

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в отчете целей.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОКРУЖЕНИЯ

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

Объект оценки находится в г.Боровск Боровского района.

Бóровск — 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](#). Имеет почётное наименование «Город воинской доблести» (2017) В 2021 году получил статус [исторического поселения](#) федерального значения. Население — 10 222 чел. (2021 год).

Образует одноимённое [муниципальное образование город Боровск](#) со статусом [городского поселения](#) как единственный населённый пункт в его составе

Город окружён лесами и расположен на холмах по обоим берегам реки [Протвы](#) примерно в 15 километрах от станции [Балабаново](#) Киевского направления Московской железной дороги и в 84 километрах к юго-западу от [Москвы](#).

Первое упоминание о городе содержится в духовной грамоте великого князя [Ивана Красного](#), датированной 1358 годом. Однако найденная на Боровском городище (месте [Боровского кремля](#)) керамика датируется более ранним временем, XI—XIII века, что свидетельствует о существовании здесь древнерусского поселения^[1]. Археологические раскопки и обследования Боровска показывают, что на расстоянии 500—800 метров друг от друга находились поселения на левом берегу реки Протвы («Петрова гора») и на правом (на городище и в районе Косого оврага).

Около 1378 года [Дмитрий Донской](#) передаёт Боровск вместе с несколькими волостями князю [Владимиру Храбром](#) и город становится одним из центров [Серпуховско-Боровского княжества](#), которое просуществовало до 3-й четверти XV в.

В середине XV века [Пафнутий Боровский](#) основал на окраине города крупный культурно-религиозный центр Московского государства — [Пафнутьево-Боровский монастырь](#). В 1480 году владевший городом [Иван III](#) готовил под Боровском войска к битве с ордынцами.

В 1565 году, когда царь [Иван Грозный](#) разделил [Русское государство](#) на [опричнину](#) и [земщину](#), город с прилегающими землями вошёл в состав последней и причислялся к ней до конца 1567 года

В XVII веке Боровск стал ареной трагедии [старообрядчества](#). Сюда был сослан протопоп [Аввакум](#), в Боровский острог были помещены (и там погублены) его соратницы — [боярыня Морозова](#) и её сестра княгиня [Урусова](#).

С 1776 года Боровск — уездный город [Боровского уезда](#) Калужского наместничества (с 1796 года — [Калужской губернии](#)) В 1777 году был учреждён герб Боровска.

Во время [Отечественной войны 1812](#) года город и Пафнутьев монастырь были сожжены и разорены французами. В мае 1857 года город вновь сильно пострадал от пожара — сгорело 150 жилых домов, 200 лавок и несколько церквей.

С 1880 по 1892 годы в Боровске жил [Константин Циолковский](#), работавший здесь преподавателем. Ранее здесь жил и учительствовал религиозный мыслитель [Н. Ф. Фёдоров](#).

С июля 1929 года Боровск — центр Боровского района [Калужского округа Московской области](#)

С июля 1930 года Боровск — центр Боровского района Московской области (Калужский округ, как и большинство остальных округов СССР, был упразднён).

С 5 июля 1944 года Боровск — центр Боровского района Калужской области

Оборона Боровска осенью 1941 года

В обороне принимали участие воинские части и подразделения [5](#), [33](#) и [43](#) армий [Западного фронта](#) и [Московского военного округа](#)

[113-я стрелковая дивизия](#) (бывшая [5-я Московская стрелковая дивизия народного ополчения](#)).

[110-я стрелковая дивизия](#) (бывшая [4-я Московская стрелковая дивизия народного ополчения](#)).

[312-я стрелковая дивизия](#).

[53-я стрелковая дивизия](#).

[17-я танковая бригада](#).

2-й мотострелковый полк [отдельной мотострелковой дивизии особого назначения НКВД им. Ф. Дзержинского](#).

Особый кавалерийский полк.

Артиллерийские полки 43-й армии.

Подразделения 151-й и 152-й мотострелковых бригад.

Зенитно-артиллерийская группа 1 корпуса ПВО Москвы.

3-й дивизион 12-го гвардейского миномётного полка.

Подразделения [22-й танковой бригады](#) (группа капитана [К. Г. Кожанова](#)).

Отдельные танковые подразделения 5-й и 43-й армий.

40-й Боровский и 41-й Подольский истребительные батальоны НКВД.

Освобождение Боровска зимой 1942 года

От немецкой оккупации город был освобождён войсками [33-й армии](#) генерала [М. Г. Ефремова](#) в ходе боёв, которые продолжались с 31 декабря 1941 года по 4 января 1942 года. Боровск брали части [113-й](#), [93-й](#) и [201-й](#) стрелковых дивизий при поддержке частей [338-й](#) стрелковой дивизии.

В 1777 году (10 марта) был утверждён герб города Боровска, отразивший подвиг Михаила Волконского, павшего смертью храбрых со своими воинами от рук поляков в 1610 году: «Напоминая сие достойное сохраниться в памяти происшествие, герб сего города состоит в серебряном поле, изображающем невинность и чистосердие, червлёное сердце, показующее верность, в середине которого крест, изъявляющий истинное усердие к Божиему Закону, основанию всей добродетели, и сердце сие окружено зелёным лавровым венцем, показующим нерушимость и твёрдое пребывание достойной славы сему вождю и другим, погибшим за справедливую причину с ним». (ПСЗ Российской империи. Т. XX. 1775—1780).

Численность населения									
1857	1859	1868	1897	1913	1920	1926	1931	1939	1959
9231	↘8737	↗8956	↘8414	↗8821	↘3515	↗5822	↗8387	↗10 255	↗10 897
1970	1979	1989	1992	1996	1998	2000	2001	2002	2003
↗12 297	↗13 578	↘13 405	↗14 600	→14 600	↘14 400	↘14 100	↘13 900	↘11 917	↘11 900
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
↘11 700	→11 700	↗11 800	→11 800	↘11 759	↗12 283	↗12 300	↘12 124	↘11 916	↘11 697
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
↘11 418	↘11 210	↘10 966	↘10 734	↘10 507	↘10 337	↘10 222			

На 1 января 2021 года по численности населения город находился на 905-м месте из 1116 [городов Российской Федерации](#)

Печатные СМИ

Газета «Боровские известия» — общественно-политическое издание. Выходит в свет два раза в неделю: по средам и пятницам на 4-12 полосах (основная газета) плюс приложения. Помимо событийных материалов и хроники событий, происходящих во всех сферах жизни района, газета имеет статус официального публикатора законодательных актов муниципального образования муниципального района «Боровский район», а также ряда поселений, входящих в его состав (Боровск, Асеньевское, Совьяки, совхоз Боровский, Ворсино, Кривское). Учредители: администрация [муниципального образования муниципального района «Боровский район»](#) и муниципальное автономное учреждение Боровского района «Районный информационный центр». Первый номер газеты вышел в свет 20 сентября 1921 года. Газета имеет электронный архив своих номеров с 2011 года.

Газета «Боровск — сердце моё» — общественная газета городской культурной жизни, истории и туризма. Публикуются статьи о культуре и истории Боровска и других малых исторических городов Калужского края и Подмосковья. В постоянной рубрике «Память» рассказывается о известных боровчанах — учёных, купцах, воинах и исторических личностях. На страницах газеты публикуется информация о новых изданиях, посвящённых Боровску. Публикуются материалы, связанные с развитием туризма в Боровске. Газета распространяется бесплатно в Боровске, Обнинске, Калуге, Балабанове, Москве. Учредители: Фонд развития малых исторических городов и Культурно-исторический центр «Боровский край» Издаётся с августа 2017 года. Газета имеет полный электронный архив своих номеров.

Электронные СМИ

Передача телевизионных и радиовещательных сигналов на территории города обеспечивается Филиалом Калужского областного радиотелевизионного передающего центра Федерального государственного унитарного предприятия «[Российская телевизионная и радиовещательная сеть](#)». Вещание ведётся с самой высокой в Калужской области мачты высотой 198 метров, расположенной в [Обнинске](#). На всей территории города обеспечивается приём пакета из 20 телеканалов и 3 радиоканалов в цифровом формате: первый [мультиплекс](#) на 52 [телевизионном канале](#) (722 МГц), второй мультиплекс на 43 телевизионном канале (650 МГц).

Телевизионные выпуски новостей города проводятся в телепрограмме «Боровский район: вчера, сегодня, завтра». Трансляция программы осуществляется еженедельно официальным партнёром ОАО «ТВ-Центр» обнинской телерадиокомпанией «Крылья».

Завод металлоконструкций и промышленного оборудования «ЮВС»

Опытный завод «Вега», филиал Центра судоремонта «Звёздочка»
АО «Витасоль», производство кормовых и лечебно-профилактических добавок для животных, птиц и рыб
ООО «Басс», производство пластмассовых изделий, используемых в строительстве
ООО «Лигум», промышленное резиновое покрытие валов и гильз
ООО «ФАРМ-СИНТЕЗ», производство современных жизненно необходимых лекарственных препаратов
Текстильные и трикотажные предприятия
Предприятия пищевой промышленности
Производство автофургонов и другого коммерческого транспорта
В черте города Боровска (пос. Институт) расположен [Всероссийский научно-исследовательский институт физиологии, биохимии и питания животных](#), известный своими разработками в сфере кормления сельскохозяйственных животных, биотехнологии микроорганизмов, клеточной и генной инженерии.
Климат в Боровске умеренно континентальный, с умеренно холодной зимой (в январе около -9°C) и тёплым летом (в июле около $+18^{\circ}\text{C}$).
Туристический информационный центр «Боровский край»: Коммунистическая ул., 6
[Пафнутьево-Боровский монастырь](#), ансамбль архитектурных памятников допетровского времени (XVI—XVII вв.): ул. Дмитрова, 1.
[Храм Покрова Пресвятой Богородицы на Высоком](#): Рабочая ул., 41.
[Старообрядческий собор Покрова Пресвятой Богородицы](#): Коммунистическая ул., 63.
[Старообрядческая Введенская церковь](#): ул. Циолковского, 10.
Музейно-краеведческий комплекс «Стольный город Боровск» (Боровский историко-краеведческий музей): пл. Ленина, 7.
Музей-квартира [К. Э. Циолковского](#): ул. Циолковского, 49.
Муниципальное учреждение культуры «Музейно-выставочный центр»: ул. Ленина, 27.
Музей истории Боровска и старообрядчества: Советская ул., 6а (Боровское городище).
Музей истории Боровского купечества и предпринимательства (Дом Полежаевых): ул. Ленина, 18.
Музей Пожарной охраны города Боровска: Калужская ул., 95а.
Культурный центр им. [Д. А. Жукова](#): пл. Ленина, 42.
Картинная галерея им. [Л. Г. Киселёвой](#): ул. Мира, 11
Музей-галерея «На Молчановке» (мастерская и выставочный зал иконописца и реставратора Владимира Кобзаря): Коммунистическая ул., 6.
[Памятник Циолковскому](#): Советская ул., Боровское городище.
Церковь [Бориса и Глеба](#) (храм построен в 1704 г., колокольня — в 1819 г.): Коммунистическая ул., 102.
Часовня-памятник на месте заключения и гибели [боярыни Морозовой](#) и княгини Урусовой: Боровское городище.
Памятник уроженцу Боровского уезда [адмиралу Сенявину](#): пл. Ленина.
Городская усадьба купца Ф. И. Шокина: ул. Ленина, 15.

[Настенная живопись Боровска.](#)

[Звездолёт Овчинникова.](#)

Памятный камень жертвам [политических репрессий](#)

В 2018 году городские власти объявили о намерении снести 17 особняков XIX века в зоне исторической застройки и заменить их современными муляжами. [вооппик](#) расценило данную акцию как [вандализм](#) и обратилось с жалобой в прокуратуру. [Владимир Мединский](#) тогда же заявил, что министерство культуры в ситуацию вмешиваться не будет, так как статус исторического поселения Боровск получит не ранее следующего года.

2.1 Анализ рынка жилой недвижимости

Чтобы определить возможность наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщик провел анализ и выявил основные, характерные особенности и тенденции развития рынка жилой недвижимости по Боровскому району.

Главное событие нескольких последних лет на рынке недвижимости России - это окончательный переход к проектному финансированию. Долевое строительство, с его плюсами и минусами, ушло в прошлое. По такой схеме достраивается лишь часть домов, новые объекты будут вводиться в строй только по новым правилам. Прогноз рынка недвижимости на 2022 год говорит о том, что цены на жильё в России будут расти, в том числе из-за последних изменений законодательства в стране.

Государство не смогло найти механизмов, которые полностью защищали бы дольщиков от прямого обмана со стороны девелоперов или банкротства застройщиков. На любые новые меры нахо-

дились обходные пути, и оказалось проще запретить долевое строительство как таковое. С 1 июля 2020 года в России предполагается только проектное финансирование новостроек.

Проектное финансирование предполагает, что девелоперы могут строить новые объекты только на свои собственные деньги или на деньги, взятые в кредит в банке. Продавать квартиры в домах на любом этапе строительства по-прежнему можно. Однако средства покупателей замораживаются на так называемых счетах эскроу в банках. Застройщик сможет получить деньги со счетов эскроу только после сдачи дома.

Таким образом, большинство новостроек в стране будет возводиться на деньги, взятые в кредит. А значит, девелоперам нужно каким-то образом компенсировать переплату по банковским процентам. Никаких других способов, кроме как учесть эту переплату в цене квадратного метра, у большинства застройщиков попросту нет.

С одной стороны, всё это - скорее отдалённая перспектива. Не менее 70% строящегося жилья в ближайшие два-три года будет возведено по старым правилам. По крайней мере, такую цифру назвали в Минстрое. С другой стороны, глава того же Минстроя Владимир Якушев допустил, что застройщики воспользуются моментом и учтут в цене “квадрата” переход к новым правилам заранее.

Напомним, что новый закон позволяет девелоперам в некоторых случаях использовать схему с долевым строительством и после 1 июля 2020 года.

Для этого дом в указанную дату должен быть готов как минимум на 30%, а дольщики должны были выкупить не менее 10% квартир в здании. Как удалось выяснить интернет-изданию The Bell, эта норма стала лазейкой для наиболее расторопных застройщиков. Девелоперы фактически выкупили необходимое количество квартир в строящихся домах сами у себя, чтобы получить нужные 10% проданного жилья.

Оставшиеся 90% квартир в подобных домах можно купить по старым правилам долевого строительства и сегодня. А те квартиры, что застройщики купили сами у себя, будут продаваться на рынке по договорам уступки права требования.

Именно эта схема объясняет лавинообразный рост, спроса на жильё, который был зафиксирован во втором полугодии 2021 года. Прежде всего, рост затронул Москву, но статистика эта довольно искусственная.

Недвижимость в 2022 году будет дорожать, а спрос на неё - снижаться.

С точки зрения рядового покупателя жилья использование подобных схем застройщиками - это даже неплохо. Чем успешнее девелоперы сопротивляются полному переходу на проектное финансирование, тем дольше они смогут удерживать цены на более низком уровне без необходимости переплачивать банкам за кредиты.

Разумеется, риски при этом сохраняются, и застройщики - прежде всего, небольшие - могут просто исчезнуть с рынка вместе с деньгами дольщиков.

Тем не менее, в целом рынок недвижимости в 2022 году, согласно многим прогнозам, ждёт рост цен и падение спроса на жильё.

Цена квадратного метра начала расти ещё в 2019 году. Аналитический центр “Инком-Недвижимость” приводит такие данные по московскому рынку недвижимости. В первом полугодии 2019 года жильё эконом-класса в столице подорожало на 6,6% (9,8% за год). Недвижимость из сегмента комфорт выросла в стоимости на 4,2% (9,1% год к году).

Инвестиционный департамент “Интеко” говорит о похожих цифрах и в среднем по России. За год квартиры в новостройках выросли в цене, в зависимости от региона, на 7-10%.

В 2022 году рост вполне может продолжиться, тем более, что рынок недвижимости не стоит на месте. Процесс начала нового строительства не останавливается, а квартиры в совершенно новых домах объективно будут дороже. А вот новостроек, которые достраиваются и сдаются по старым правилам, будет становиться всё меньше.

Что будет с ипотекой в 2022 году: Прогнозы аналитиков говорят о том, что российский Центробанк в течение следующего года будет менять ключевую ставку.

Вероятнее всего, в 2022 году доступность ипотеки за счёт повышения ставок по кредитам дополнительно снизится. Отчасти ипотека будет поддерживаться госпрограммами (в основном они направлены на поддержку семей с детьми), но кардинально изменить ситуацию они не смогут.

Если планировать покупку жилья в ипотеку в 2022 году, то однозначно выбрать оптимальный момент для такой сделки сложно. С одной стороны, ипотека в 2022 году должна стать менее доступной. Но в то же самое время цена квадратного метра может дополнительно вырасти. Это полностью нивелирует экономию на переплате по процентам банку.

Разумеется, любые прогнозы по недвижимости на 2022 год, сделанные сегодня, не могут учитывать вероятные кризисные явления. Экономика России рискует в ближайшее время войти в острую фазу стагнации, когда от замедления роста не спасают даже нацпроекты. Если при этом вырастут геополитические риски или будут введены новые санкции, платёжеспособный спрос на жильё уменьшится донельзя.

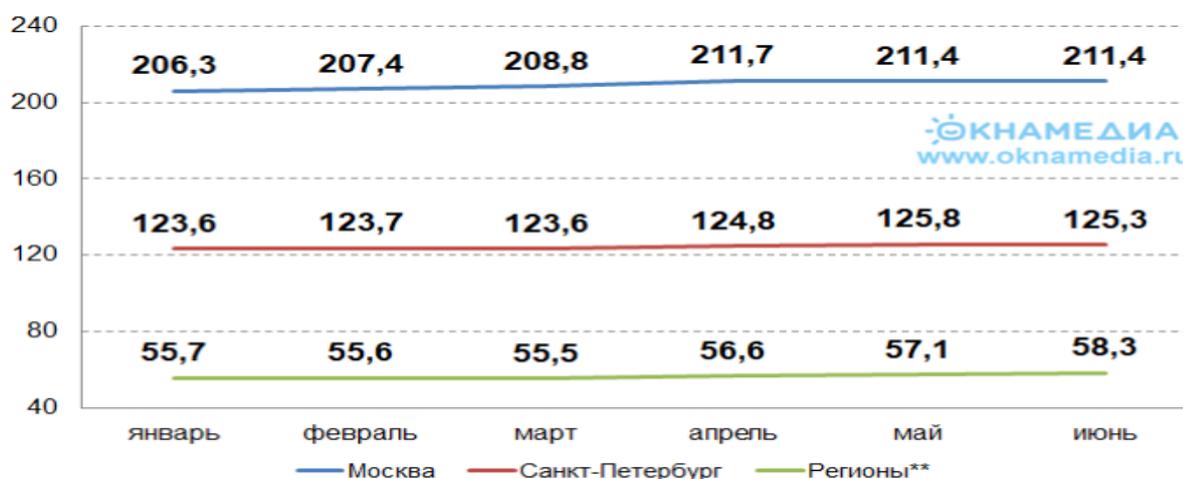
Источник информации - <https://zen.yandex.ru/media/newsment/prognoz-rynka-nedvijimosti-na-2020-god-5d3ae45b97216d00ad613650>

Эпидемия коронавируса оказала негативное влияние на ситуацию на рынке жилья в России. О ценах и спросе на жилье на первичном и вторичном рынках недвижимости в 1-м полугодии, и прогноз на последующий период 2021 года, в материале портала ОКНА МЕДИА.

Цены на рынке жилье в январе-июне 2021 года – новостройки и «вторичка» Период эпидемии коронавируса в России пришелся на 1-е полугодие (2-й квартал) 2020 года. Цены на недвижимость являются индикатором состояния рынка недвижимости, в частности – спроса. Падение курса рубля в марте мотивировало граждан в целях сохранения своих сбережений активно покупать недвижимость. Это спровоцировало спекулятивный рост цены как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Рассмотрим динамику изменения цен на первичном и вторичном рынках жилья. И оценим перспективы рынка до конца 2021 года.

Цены на новостройки Цены на жилье в январе-июне 2021 года выглядели следующим образом.

Цены на жилье в новостройках*
Россия, январь-июнь (18-е число) 2020, тыс. руб./м²



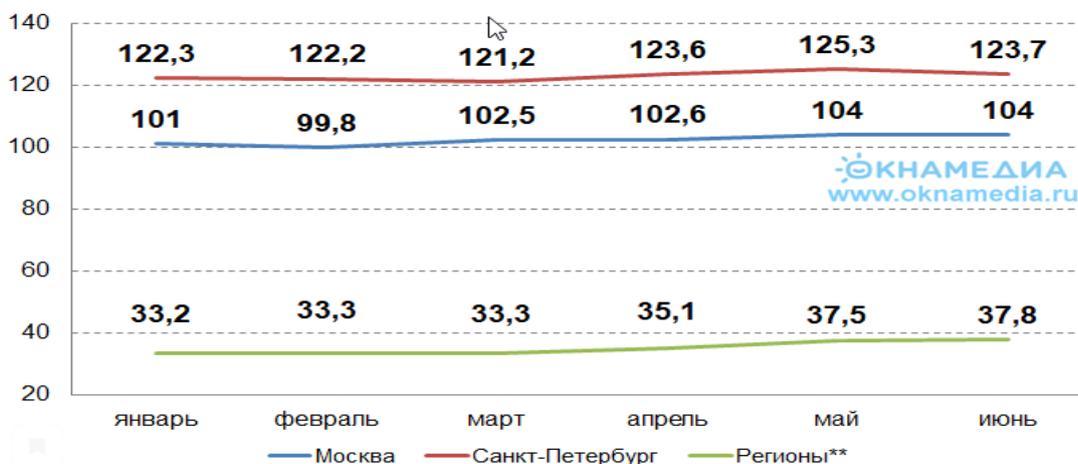
Источник: ЦИАН и ОКНА МЕДИА

Среднерыночные цены на жилье в новостройках по России и в Санкт-Петербурге показывали поступательный рост в течение 6 месяцев. В Москве в марте наблюдался максимум за весь рассматриваемый период с последующим чередованием падения и роста цен.

По состоянию на 18 июня 2021 года, рост цен на новостройки по отношению к январю составил: Москва: +2,6%; Санкт-Петербург: +0,7%; Регионы: +4,7%.

Цены на «вторичку»

Цены на жилье на вторичном рынке*
Россия, январь-июнь (на 18-е число) 2020, тыс. руб./м²



Источник: ЦИАН и ОКНА МЕДИА

Цены на «вторичку» в Москве росли с начала года, показав максимум в начале апреля. В дальнейшем – цена практически не изменилась. В Санкт-Петербурге цена росла до максимума в мае с сохранением показателя в июне. В регионах с начала года наблюдался ежемесячный рост цены. По состоянию на 18 июня 2020 года, рост цен на «вторичку» по отношению к январю составил: Москва: +2,5%; Санкт-Петербург: +1,4%; Регионы: +4,7%.

Сводная таблица цен на первичное и вторичное жилье в январе и июне 2021 года, и рост показателей июня по отношению к январю представлены в таблице ниже.

Цены на первичное и вторичное жилье, и рост в июне к январю

Россия, январь-июнь (на 18-е число) 2020, тыс. руб./м², %

Географический регион	Первичное жилье			Вторичное жилье		
	январь, тыс. руб./м ²	июнь, тыс. руб./м ²	рост в июне к январю, %	январь, тыс. руб./м ²	июнь, тыс. руб./м ²	рост в июне к январю, %
Москва	206,3	211,4	2,6	122,3	123,7	2,5
Санкт-Петербург	123,6	125,3	0,7	101	104	1,4
Регионы*	55,7	58,3	4,7	33,2	37,8	4,7

*Регионы – усредненная цена по регионам России, за исключением: Москва, Санкт-Петербург, Московская обл., Ленинградская обл.

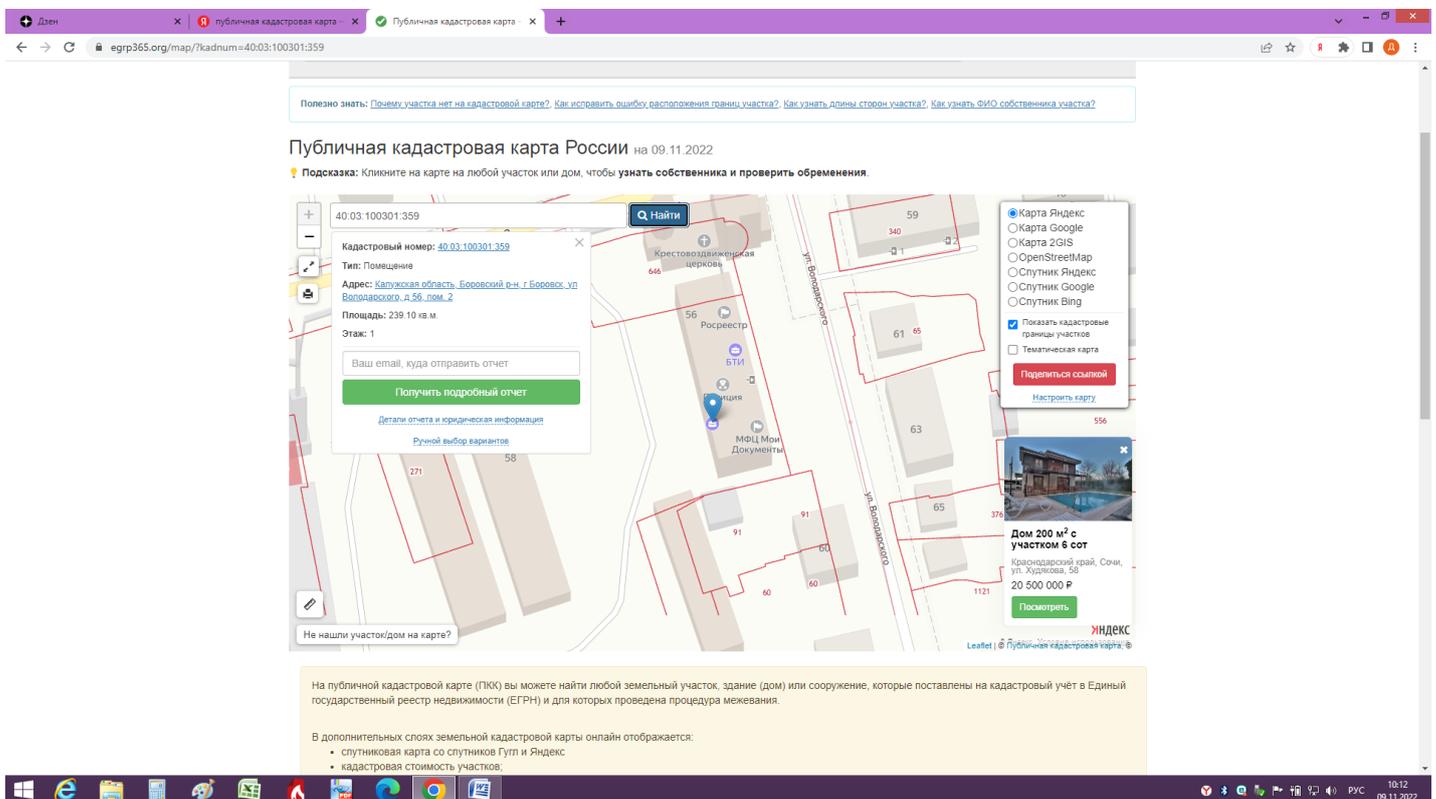
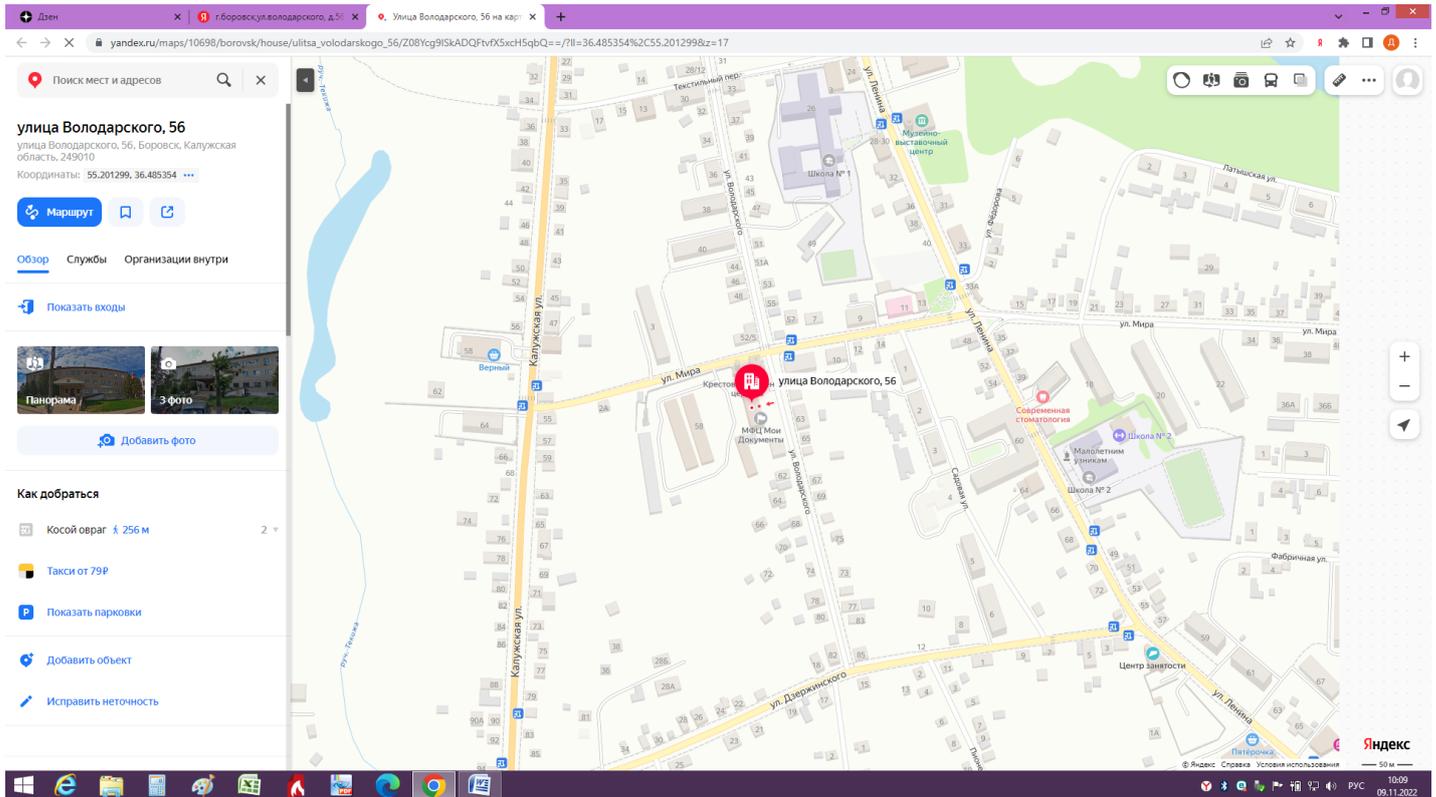
Источник портал ОКНА МЕДИА: <https://www.oknamedia.ru/novosti/rynok-zhilya-v-rossii-za-6-mesyatsev-2020-i-prognoz-51120>

Динамику цен на жилье в Калужской области и близлежащих регионах определяют те же факторы, что влияют на спрос и предложение, а также несколько региональных переменных (объем вводимого нового жилья, например). Увеличение реальных денежных доходов приводит к росту цен на первичном и вторичном рынках.

Для вторичного рынка объектов недвижимости в целом доходы населения вообще являются единственным статистически значимым фактором.

Стоимость затрат на строительные отделочные материалы, изделия, услуги могут составить 20-30 процентов и выше, в зависимости от качества отделки, а также от количества комнат (для однокомнатной квартиры, например, дороже, поскольку кухня и санузел требуют больших вложений, чем жилая комната).

2.2. Месторасположение объекта оценки







2.3 Характеристика объекта оценки

Общие характеристики помещения представлены в таблице 4.

Таблица 4

Общие характеристики помещения (см. Приложение 1)

Назначение	нежилое
Земельный участок, м.кв.	-
Кадастровый номер участка	-
Этажность	1
Год постройки	1917
Физический износ, %	87,5%
Общая площадь, кв.м.	239,1
Состояние прилегающей территории (субъектив-	хорошее

Общие характеристики помещения (см. Приложение 1)

но)	
Материал стен	кирпичный
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	ж/б
Электроснабжение	Частично (плохая проводка)
Состояние	требуется косметический ремонт
Правоустанавливающие документы	ЕГРН, дата выдачи 18.07.2022г

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО И НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Опираясь на анализ наиболее типичного использования жилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалист решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

* жилое;

* офисное;

Объект оценки относится к нежилому фонду по назначению и документам, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

При анализе оптимального варианта использования проводится качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Рассматриваются факторы, положительно и отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных и в качестве жилых помещений (таблица 6).

Таблица 6

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Офисное использование	Использование под жильё
Потенциал местоположения	+	-
Рыночный спрос	+	-
Правовая обоснованность	+	-
Физическая возможность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	6	0

Вывод

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ценовой ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве жилого. Поэтому в дальнейших расчетах будем исходить из предположения об эксплуатации объект недвижимости согласно наилучшему и наиболее эффективному использованию в качестве жилого помещения.

4. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчёт рыночной стоимости производится на практике с использованием трёх основных подходов оценки:

- **сравнительный подход**, основан на сравнении данных о продажах объектов-аналогов, дающем в большинстве случаев оценки недвижимого имущества наиболее объективную оценку рыночной стоимости оцениваемого объекта, и учитывает все факторы, влияющие на рыночную стоимость;
- **доходный подход**, применим для объектов коммерческого назначения и способных приносить прибыль. Доходный подход базируется на способе оценки имущества, основанном на определении стоимости будущих доходов от его использования.
- **затратный подход**.

Затратный подход базируется на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию. Определяется стоимость строительства аналогичного объекта недвижимости, далее вычитается накопленный износ, и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Применительно к предложенному к оценке объекту можно использовать только один подход оценки – сравнительный, поскольку существуют сравнительные аналоги на рынке продаж и аренды.

Доходный подход в оценке не использовался из-за отсутствия достаточной информации для расчёта доходов приносимых объектом. Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

4.1 Метод сравнительного анализа продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объектов;
- определение цен продаж объектов-аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого;
- обоснование и расчет стоимости объекта оценки как среднее взвешенное значение скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

К общим для всех объектов недвижимости относят следующие элементы сравнения:

- этажность;
- кирпичный или блочный дом;
- место расположения;
- транспортная доступность.

Ниже представлена таблица наиболее близких по своим характеристикам аналогов.

Информация об аналогах взята на Интернет сайте бесплатных объявлений www.avito.ru. См. скриншоты ниже.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The main title is "Свободного назначения, 1260 м²" (Free purpose, 1260 m²). The price is listed as "35 000 000 Р" (35,000,000 RUB) with a dropdown arrow. Below the price, it says "27 778 Р за м²" (27,778 RUB per m²) and "или предложите свою цену" (or suggest your price). There are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites), "Сравнить" (Compare), and "Добавить заметку" (Add note). A large photo shows a hallway with a carpet and a door. Below it is a grid of smaller photos showing various interior and exterior views. On the right side, there is a contact button "Написать сообщение" (Write message) with "Отвечает около часа" (Responds in about an hour). Below that, the user profile "Вопшебник" (Vopshbenik) is shown, including "Компания" (Company), "На Авито с апреля 2018" (On Avito since April 2018), "Завершено 43 объявления" (43 ads completed), and "Документы проверены" (Documents checked). There are also buttons for "13 объявлений пользователя" (13 ads by user) and "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller). At the bottom, there is a section for "Онлайн-показ" (Online viewing) with "Можно посмотреть по видеосвязи" (Can be viewed via video chat). The browser's address bar shows the URL "avito.ru/borovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1260_m_2355335440". The Windows taskbar is visible at the bottom with the date "09.11.2022" and time "10:27".

Свободного назначения, 111 м²

3 900 000 Р

35 135 Р за м²

8 980 712-17-38

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

АН Риэлт С
Компания
На Авито с сентября 2011
Завершено 61 объявление
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Самвел

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Торговая площадь, 6 м²

200 000 Р

33 333 Р за м²

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Онлайн

GSS-777
Компания
На Авито с ноября 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 6 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Свободного назначения, 185 м²

9 000 000 Р

48 649 Р за м²
или предложите свою цену

8 962 373-30-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 185 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

https://www.avito.ru/borovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1260_m_2355335440

https://www.avito.ru/borovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_111_m_2393564009

https://www.avito.ru/borovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_6_m_2549177395

https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_185_m_2178629544

Ниже представлены основные характеристики объектов сравнения:

Таблица 7

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Калужская область, г.Боровск, ул.Коммунистическая, 15	Калужская область, г.Боровск, ул.Ленина, 22	Калужская область, г.Боровск, ул.Коммунистическая, 139	Калужская область, Боровский район, Балабаново, М-3 Украина, 96-й км
Источники информации	Avito.ru 2355335440 Тел: 8-903-222-46-40	Avito.ru 2393564009 Тел: 8-980-712-17-38	Avito.ru 2549177395 Тел: -	Avito.ru 2178629544 Тел: 8-962-373-30-07
Характеристики	Нежилое Помещение (торговые площади, Офисы)	Нежилое помещение (торговые площади, Офисы)	Нежилое помещение (торговое)	Нежилое помещение (торговые площади, Офисы)
Стоимость предложения, руб.	35 000 000	3 900 000	200 000	9 000 000
Стоимость 1кв.м.	27 777,8	35 135,1	33 333,3	48 648,6
Площадь:	1 260,0	111,0	6,0	185,0

Состояние дома	хорошее	Требуется ре-монта	среднее	хорошее
Этаж	1/2	1/2	1/1	1/2
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

В целом все аналоги, достаточно схожи, отличаются этажами, площадью и пр. Ниже представлена расчетная таблица сравниваемых аналогов с объектом оценки (таблица 8).

Таблица 8

Характеристики и поправки цены объектов сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, 1 кв.м.		27 777,8	35 135,1	33 333,3	48 648,6
Дата предложения		Ноябрь 2022г.	Ноябрь 2022г.	Ноябрь 2022г.	Ноябрь 2022г.
Поправка на дату оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на уторговывание		0,939	0,939	0,972	0,939
Скорректированная цена, руб		26 083,3	32 991,8	32 399,9	45 681,1
Площадь кв.м	239,1	1 260,0	111,0	6,0	185,0
Поправка на площадь		1,15	0,93	0,93	0,95
Цена за 1 м ² (руб./м ²)		29 995,8	30 682,4	30 131,9	43 397,0
Этаж	1	1/2	1/2	1/1	1/2
Поправка на этаж		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб		29 995,8	30 682,4	30 131,9	43 397,0
Тип дома	Кирпич	кирпич	кирпич	смешанные	кирпич
Поправка на тип дома		1,00	1,00	1,1	1,00
Скорректированная цена, руб		29 995,8	30 682,4	33 145,2	43 397,0
Состояние помещения	Требуется косметический ремонт	хорошее	Требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее
Поправка		0,8	1,00	0,8	0,8
		23 996,6	30 682,4	26 516,2	34 717,6
Характеристики	Нежилое Помещение (гараж)	Нежилое Помещение (торговые площади, Офисы)	Нежилое помещение (торговые площади, Офисы)	Нежилое помещение (торговое)	Нежилое помещение (торговые площади, Офисы)
Поправка		0,7	0,7	0,7	0,7
Скорректированная цена, руб		16 797,6	21 477,7	18 561,3	24 302,3
Местоположение		Калужская область, г.Боровск, ул. Коммунистическая, 15	Калужская область, г.Боровск, ул.Ленина, 22	Калужская область, г.Боровск, ул. Коммунистическая, 139	Калужская область, Боровский район, Балабаново, М-3 Украина, 96-й км

Поправка		1,00	1,00	1,00	0,8
Скорректированная цена, руб		16 797,6	21 477,7	18 561,3	19 441,9
Наличие коммуникаций	Частично свет	Подключены	Подключены	Свет	Свет, вода, канализация
Поправка		0,8	0,8	0,9	0,9
Скорректированная цена, руб		13 438,1	17 182,2	16 705,2	17 497,7
Социальная инфраструктура	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Поправка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена (руб./м ²)		13 438,1	17 182,2	16 705,2	17 497,7
Величина коэффициента вариации	16 205,8	Среднеквадратичное отклонение -			1 842,9
Весовые доли	5,3 %	- удовлетворяет требуемому значению <30%			
Количество поправок		4	3	5	5
Весовые доли		0,23	0,31	0,23	0,23
Средневзвешенная цена 1 кв.м.		16 703,7			
РАСЧЕТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, руб.					3 993 854,7

Комментарии:

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Корректировка с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка. Величина скидки на торг принимается в размере от 2,8% до 6,1% в соответствии с таблицей 8 ниже (источник информации – Совет экспертов рынка недвижимости. Сборник корректировок. от 01.01.2017 г.)

Значения корректировки на уторговывание с указанием интервала

Объект	Усредненное значение наиболее типичной скидки, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1 комн	2,8	0,5	10
2 комн	3,2	1	10
3 комн	3,4	1	10
более 3 комн	3,9	1	10
класс «бизнес», «элита»	6,1	2	10

Поправка на разницу в площади строений между объектом оценки и объектами-аналогами рассчитывалась согласно справочнику Оценщика КО-ИНВЕСТ «ЖИЛЫЕ ДОМА Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2009г.», см. таблицу поправок ниже.

Корректировка на разницу в площади	
$S_0/S_{ср}$	Корректирующий коэффициент
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,20
0,86-0,50	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
> 1.50	0,93

В таблице ниже представлены корректировки на этаж, тип дома в соответствии с данными источника Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Издание третье. Актуализировано

зированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. - Нижний Новгород, 2014 г.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж			
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,95
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,85	0,99

В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной. В нашем случае коэффициент вариации скорректированных цен, полученных оценщиком в выборках аналогов при оценке составляет 5,3 %, таким образом, степень рассеивания данных незначительная.

		Дачи. Дома. Таунхаусы. Коттеджи					
		Аналог					
Материал стен		Кирпичные	Шлакоблочные	Каркасно-деревянные	Из клееного бруса	Бревенчатые	Из пенобетонных блоков
Объект оценки	Кирпичные	1,0	1,20	1,33	1,22	1,18	1,12
	Шлакоблочные	0,83	1,0	1,11	1,01	1,01	0,93
	Каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,0	0,91	0,91	0,84
	Из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,0	1,00	0,92
	Бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,0	1,0	0,92
	Из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,0

Так же надо отдельно сказать, о том, что некоторые аналоги выставляют на продажу вместе со встроенной мебелью (где-то это кухня, где-то встроенный шкаф, полки и др.). Поскольку такая мебель устанавливается по конкретным размерам квартиры, её демонтаж не имеет смысла, так как высока вероятность несоответствия её размеров в новой квартире. Кроме того, демонтаж встроенной мебели – достаточно сложный, трудоёмкий и не бесплатный процесс и зачастую демонтаж, перевозка и последующий монтаж в новой квартире является нецелесообразным. Поэтому наличие встроенной, уникальной мебели не является ценообразующим фактором. Единственное преимущество встроенной мебели в квартире, - её наличие делает квартиру более ликвидной. Учитывая вышеизложенное, поправка на наличие/отсутствие мебели не применялась.

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

Стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, составляет: 3 993 854,7 руб.

4.2. Оценка затратным подходом

Данный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и

внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

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

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

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

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

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

Выбор принятого для расчета метода определения стоимости нового строительства зданий и сооружений должен быть соответствующим образом обоснован. Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания трудно из-за устаревших строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании объекта оценки.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Затратный подход для оценки встроенных помещений не применяется, вследствие чего при расчете рыночной стоимости объекта оценки данный подход не использовался.

4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход основывается на предположении, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется текущей стоимостью будущих доходов, который этот объект может или должен принести своему собственнику.

Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не используется при оценке отдельных видов труда, являющихся элементом производства. Существует практика сдачи жилья в наем, однако ни статистики, ни каких-либо сведений и нормативной документации в этой области не имеется. В связи с этим в данной работе оценка объекта с позиций доходного подхода не использовалась.

5. 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 06 ноября 2022 года рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 239,1 кв.м. по адресу: Калужская область, Боровский район, ул. Володарского, д.56, пом. 2, составила с учетом округления:

3 994 000 (Три миллиона девятьсот девяносто четыре тысячи) рублей

По мнению оценщика, доверительный интервал в рамках данной оценки может составлять +/- 15%. Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объектов может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно стандарту РФ «Стандар

ты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденному постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 г. №519, могут быть рекомендованными для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



Шкулипа Т.В.

6.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколь-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавший настоящий отчет.

Список нормативной и методической литературы, используемой при оценке:

1. Сборник УПВС, Москва 1971 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости». Москва 2002 г.
3. «Финансы и статистика».
4. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест. Индексы цен в строительстве.
5. Гражданский кодекс РФ.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
7. Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7 и 9 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297-299, от 25/09/2014 №611 и приказом от 01/06/2015 №327.
8. А.А. Марчук, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭКСПЕРТНОГО МЕТОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА СКИДКИ НА ТОРГ.
9. Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)", Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 32

Приложения к отчету об оценке

1. Копии документов оценщика
2. Правоустанавливающие документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Копии документов оценщика







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 747387

Мхулина

Татьяне Вакселевовне

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

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

по *программе*

«Оценка стоимости предприятий/бизнеса»

Государственная аттестационная комиссия решением от *22-июня 2011* г. удостоверяет право (*совместные квалификации*)

Мхулина Т.В.

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятий/бизнеса

Представитель государственной аттестационной комиссии

Михайлов

Рубцов (Сторожок) *2011*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *17*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шукина Татьяна Вячеславовна

в том, что он(а) с 17 декабря 2012 г. по 03 февраля 2013 г. повысил(а) свою квалификацию и (или) Могилевском государственном университете экономики и математики по программе "Специальная деятельность"

в объеме 104 часов

За время обучения след(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Специальные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку нет

выполнил(а) проект нет



Секретарь Шевченко

Город Москва № 075-2013

Регистрационный номер 075-2013



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Шкулипа Татьяна Вячеславовна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1012

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



г. Обнинск, Россия

«05» октября 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5191R/776/00100/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5191R/776/00100/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шкулипа Татьяна Вячеславовна
Россия, Область Калужская, Город Обнинск
ИНН: 402500381937
Паспорт 29 13 578040
выдан ОУФМС России по Калужской области в г. Обнинске 12.08.2013 г.

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

Настоящий договор вступает в силу с 20.10.2022 г. и действует по 19.10.2023 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

М.П.
Директор Калужского филиала
Прохорова Светлана Александровна

Доверенность №4311/22N от 22.04.2022 г.

Договор - первичный, - пролонгация Договора № 5191R/776/00092/21

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шкуро Олеся Олеговна

Тел. 484 39 793 96 электронная почта: ShkuroOO@alfastrah.ru



г. Обнинск, Россия

«12» января 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5191R/776/000002/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5191R/776/000002/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ДОКА-М»
Россия, 249039, ОБЛАСТЬ КАЛУЖСКАЯ, ГОРОД ОБНИНСК, УЛИЦА КАЛУЖСКАЯ, ДОМ 16, ОФИС 145
ИНН: 4025450873 КПП: 402501001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «20» января 2022 г. по 24:00 часов «19» января 2023 г. (Период страхования).
Ретроактивный период с «20» января 2018 г. до дня начала Периода страхования.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Директор

Калужского филиала

АО «АльфаСтрахование»

Прохорова Светлана Александровна

ф.и.о.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шкуро Олеся Олеговна
Тел. 484 39 79396 электронная почта: ShkuroOO@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029280-1

« 06 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

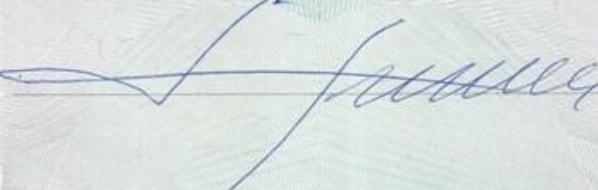
«Оценка недвижимости»

выдан **Клемышеву Михаилу Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » сентября 20 21 г. № 216

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » сентября 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 2017 г. - № 12/18/17/12





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 345062

Настоящий диплом выдан

Михайлу Клемышеву
Петровичу

в том, что он(а) с "15" мая 2000 г. по "14" мая 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Общероссийском*

государственном университете

экономики, статистики и информатики

по *программе профессиональные*

квалификации

"Оценка стоимости недвижимых (вещей)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "14" мая 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Клемышева*

Михайла Петровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости недвижимых (вещей)

Город *Москва*



Михайла Петровича (директор)

Михайла Петровича (директор)

Дипл. Госком. 1106

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 356



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Клемышев Михаил Петрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 402501152400

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

16 мая 2008 года, регистрационный № 004456

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001368 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Клемышева Михаила Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Клемышев Михаил Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «16» мая 2008 г. за регистрационным номером 004456

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №010362-1 от 24.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 24.04.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 декабря 2020 г.

Дата составления выписки 14 декабря 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.

(подпись)

В.В. Зюриков



«17» декабря 2021 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5191R/776/000119/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5191R/776/000119/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Клемышев Михаил Петрович
Россия, Область Калужская, Город Обнинск
ИНН: 402501152400
Является членом профессионального объединения оценщиков - Ассоциация «Русское общество оценщиков». Свидетельство о членстве №004456 выдано 22.07.2020. Организация является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «17» декабря 2021 г. по 24:00 часов «16» декабря 2022 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Директор

Прохорова Светлана Александровна

доверенность № 0800/20 от «06» июля 2020 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шкуро Олеся Олеговна
Тел.484 39 793 96 электронная почта: ShkuroOO@alfastrah.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии документов и информационные материалы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Район 1 Лист 1	
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.07.2022г	Кадастровый номер:	40:03:100301:359	

Номер кадастрового квартала:	40:03:100301	
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Калужская область, Боровский р-н, г Боровск, ул Володарского, д.56, пом. 2	
Площадь, м2:	239,1	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Обоиме отметки:	данные отсутствуют	
Подписать выписку:	Горина Олеся Анатольевна (представитель правообладателя), Привоеобладатель: Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

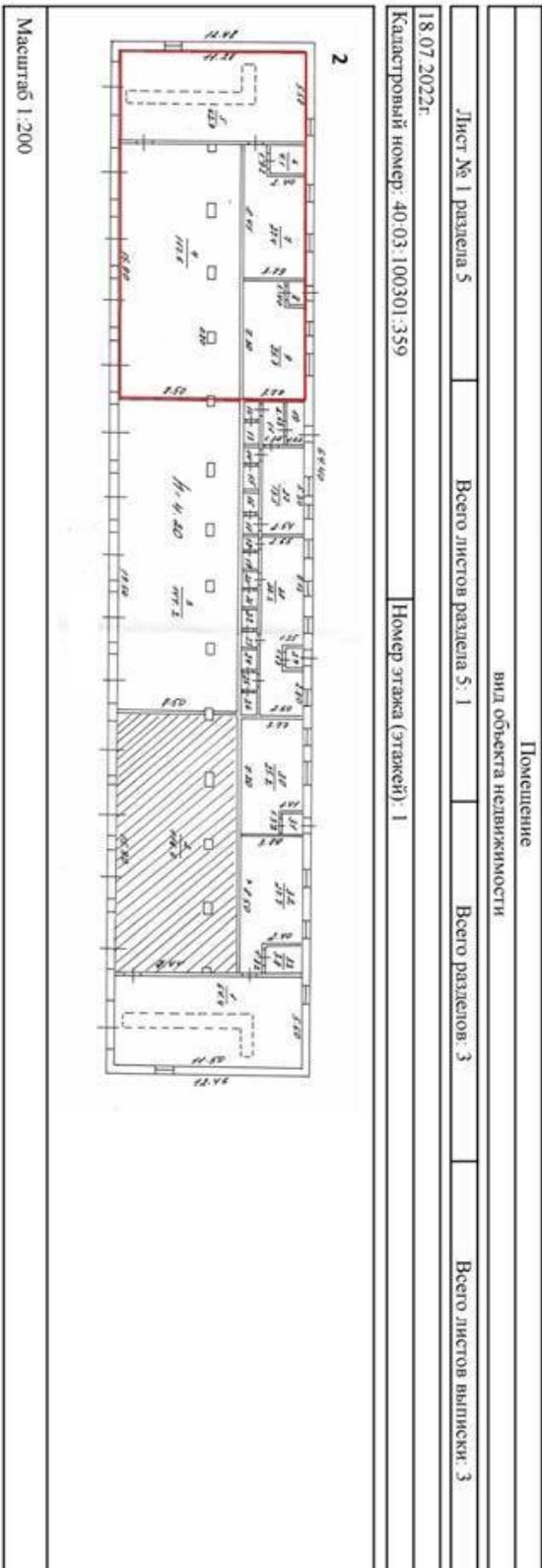
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.07.2022г.			
Катастровый номер:	40:03:100301:359		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городское поселение «Город Боровск»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40:03:100301:359-40/060/2022-1 18.07.2022 10:26:11
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		