



**РОСТЭКСПЕРТ**

оценочная компания

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РОСТ ЭКСПЕРТ»**

Представительство: г. Калуга, Ленина, д.75/33 офис 306  
Центральный офис компании: 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 68, офис № 1.  
тел.: 8 (961) 104-97 91, ИНН 3250071803, КПП 325701001, ОГРН 1073250000603, р/с  
40702810108000000905 в Брянском ОСБ №8605, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601 e-  
mail: rostexpert@gmail.com, сайт: sberocenka.ru

Директор \_\_\_\_\_ Д.Г. Борискин  
10.06.2021г.

**Отчёт № 4378-06/21**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО  
ЗДАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 158,9 КВ.М. И ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 1000 + \- 10 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО  
АДРЕСУ: КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, ДЗЕРЖИНСКИЙ РАЙОН, Д.  
КАРЦОВО, УЛ. БРЯНЦЕВА, Д 22**

**Заказчик:**

**Муниципальное образование сельское  
поселение «Деревня Карцово»  
Дзержинского района Калужской  
области  
Адрес: 249858, Калужская Область,  
Дзержинский Район, Д Карцово, Ул  
Центральная, Д 3**

**Исполнитель:**

**ООО «РОСТ ЭКСПЕРТ»  
г. Калуга, Ленина, д.75/33 офис 306**

**Дата оценки:**

**09.06.2021г.**

**Дата составления  
отчета:**

**11.06.2021**

**г. Калуга – 2021 г.**

№ 25\05\21-7854 от 25 мая 2021 года

### **ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО**

В соответствии с договором № 25\05\21-7854 от 25 мая 2021 года, ООО «РОСТ ЭКСПЕРТ» провело независимую оценку рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22

Целью оценки является определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22, в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с федеральными стандартами оценки:

«Общее понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО

№ 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»,

«Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)», Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО), другими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости (нежилого здания и земельного участка) общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22, по состоянию на 11.06.2021г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

**1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) рублей**

В том числе:

Рыночная стоимость здания площадью 158,9 кв.м. **714 000 (Семьсот четырнадцать тысяч) рублей**

Рыночная стоимость земельного участка под зданием площадью 1000 кв.м. **526 000 (Пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей**

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете.

Данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке объекта оценки, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы просим обращаться по телефону или электронной почте.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

**С уважением,  
Директор ООО «РОСТ ЭКСПЕРТ»**

**Д.Г.Борискин**

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании Договора № 25\05\21-7854 от 25 мая 2021 года ООО «РОСТ ЭКСПЕРТ » проводит оценку рыночной стоимости рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22

ЗАКАЗЧИК: Муниципальное образование сельское поселение «Деревня Карцово» Дзержинского района Калужской области, в лице Генерального директора Грушина Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, ИНН: 7706664863, КПП 773101001. Юридический адрес: 121357, г. Москва, ул. Кременчугская, д.4.

«РОСТ ЭКСПЕРТ » принимает на себя обязательства осуществить оценочные работы.

1. Объект оценки:	нежилое здание общей площадью 158,9 кв.м., расположенное по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (Имущественные права на объект):	Право собственности
3. Вид определяемой стоимости:	Рыночная
4. Цели оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
5. Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущественных прав
6. Дата оценки:	11.06.2021г.
7. Форма отчета	Полная письменная
8. Срок проведения оценки:	11.06.2021г. - 11.06.2021г.
9. Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 1.4
10. Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки:	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.. № 611 6. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности
11. Состав объекта оценки	Приведен в Разделе 2.1. Точное описание объекта оценки
13. Характеристики объекта оценки	Приведены в Разделе 2.1. Точное описание объекта оценки
14. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания,	Особенности проведения осмотра объекта оценки отсутствуют; Препятствия проведения осмотра объекта отсутствуют

объективно препятствующие проведению осмотра объекта	
15.Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки и материалов в информации	Вся необходимая информация предоставлена в срок установленном договором об оценке порядке
16.Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

## Оглавление

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>7</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	7
1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	9
1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	10
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	11
1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ .....	13
1.6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
<b>РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, .....</b>	<b>15</b>
2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	18
2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.4. АНАЛИЗ РЫНКА .....	20
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	20
<b>РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>40</b>
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	40
3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	42
3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
3.3.1. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом .....	47
3.3.2. Определение рыночной стоимости зданий сравнительным подходом .....	54
3.3.3. Согласование результатов. ....	64
3.3.4. Заявление о соответствии.....	65
<b>РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>66</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ. ....</b>	<b>67</b>
5.1. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	67
5.2. Применяемые аналоги .....	68
5.3. Приложение 1 Документы заказчика.....	106
5.4. Приложение 2. Фотографии объекта оценки .....	117
5.5. Приложение 3. Документы оценщика .....	118

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.

Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

№ п/п	Название	Характеристика
1	Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 158,9 кв.м., расположенное по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22 в том числе:
2	Вид определяемой стоимости	Рыночная
3	Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4	Оцениваемые права	Право собственности
5	Собственник объекта права	Муниципальное образование сельское поселение «Деревня Карцово» Дзержинского района Калужской области, ИНН: 4004401240, ОГРН: 1054000523554
6	ОГРН заказчика	1054000523554
7	Основные предположения и допущения, сделанные в отчёте	см. раздел 1.4.
8	Дата оценки	11.06.2021г.
9	Дата осмотра объекта оценки	11.06.2021г.
10	Дата составления отчета	11.06.2021г.
11	Порядковый номер отчёта	№ 1-4378-06/21 от 11.06.2021г.
12	Срок проведения оценки	11.06.2021г. - 11.06.2021г.
13	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 25\05\21-7854 от 25 мая 2021 года
14	Форма отчёта	Полная письменная
15	Используемые стандарты оценки	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.. № 611 5. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности
16	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб. (с учётом НДС)	<b>Затратный подход – обоснованный отказ</b> <b>Доходный подход – обоснованный отказ</b> <b>Сравнительный подход – 1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) рублей</b>
17	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. (с учётом НДС)	Величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости (нежилого здания и земельного участка) общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул.

		<p>Брянцева, д 22, по состоянию на 11.06.2021г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:</p> <p><b>1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) рублей</b></p> <p>В том числе:</p> <p>Рыночная стоимость здания площадью 158,9 кв.м. <b>714 000 (Семьсот четырнадцать тысяч) рублей</b></p> <p>Рыночная стоимость земельного участка под зданием площадью 1000 кв.м. <b>526 000 (Пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей</b></p>
--	--	---

## 1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". **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.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - 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.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Подходы к оценке:** Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Результатом оценки** - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ статья 3:

Для целей настоящего Федерального закона 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 сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Для целей настоящего Федерального закона под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (

Для целей настоящего Федерального закона под **инвестиционной стоимостью** понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

### **1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты, правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом: Министерство экономического развития и торговли РФ приказами

№№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года утвердило федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3; №611 от 25 сентября 2014 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объектов оценки выполнен в соответствии с требованиями: Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО)

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации обоценочной деятельности.
3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке регулирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.
4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.
6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

#### **1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности/право аренды на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.
3. Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
5. Оценщик не обязан на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.
6. Оценщик исходил из того, что предоставленная нам исходная информация

являлась точной и правдивой. Информация, полученная от Заказчика и сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

7. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, связанные с бухгалтерской отчетностью, юридическим состоянием прав владения, пользования и распоряжения объектом оценки по предоставленным данным.

8. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Допущения в расчетах указаны в тексте отчета.

9. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

10. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

11. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия Оценщика.

12. Полученный результат применяется для целей реализации имущественных прав.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

14. Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое может быть принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной рыночной цены объекта оценки.

15. Наличие потенциально опасных материалов, различных электромагнитных, других излучений и иных скрытых факторов в местах расположения имущества оцениваемой недвижимости может повлиять на его стоимость. Стоимость объекта оценки, была определена исходя из отсутствия скрытых факторов, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик не несет ответственности ни за наличие, обнаружение таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

## 1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ

Лица, непосредственно выполнявшие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки движимого и недвижимого имущества

Фамилия, имя и отчество лиц, непосредственно выполнявших работу по оценке объекта оценки, уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Таблица 2. Сведения об оценщиках.

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Борискин Дмитрий Геннадьевич
Данные об образовании	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404946, регистрационный номер №050418, НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», от 5 июня 2015 года.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом СРО РАО, включен в реестр членов РОО 06 декабря 2019г., регистрационный № 01202.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-523/009020/20 от «10» февраля 2020г., выданный СПАО «Ингосстрах». Период действия с «20» февраля 2020 года по «19» февраля 2021 года. Лимит ответственности – 30 000 000 и 00/100 рублей
Стаж в оценочной деятельности	С 2015 года

Таблица 3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «РОСТ ЭКСПЕРТ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1073250000603
Дата присвоения ОГРН	24.01.2007г.
Местонахождение	Россия, г. Брянск, ул. Дуки, д.68, пом. 1
Руководитель	Директор Борискин Дмитрий Геннадьевич
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-523-009020/19 от 04.02.2020г. Брянская область, Россия. Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Период действия с «20» февраля 2020 года по «19» февраля 2021 года.

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные и внештатные сотрудники, а также сторонние специалисты не привлекались

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

В соответствии с ФСО №1 п.23

Проведение оценки включает следующие этапы:

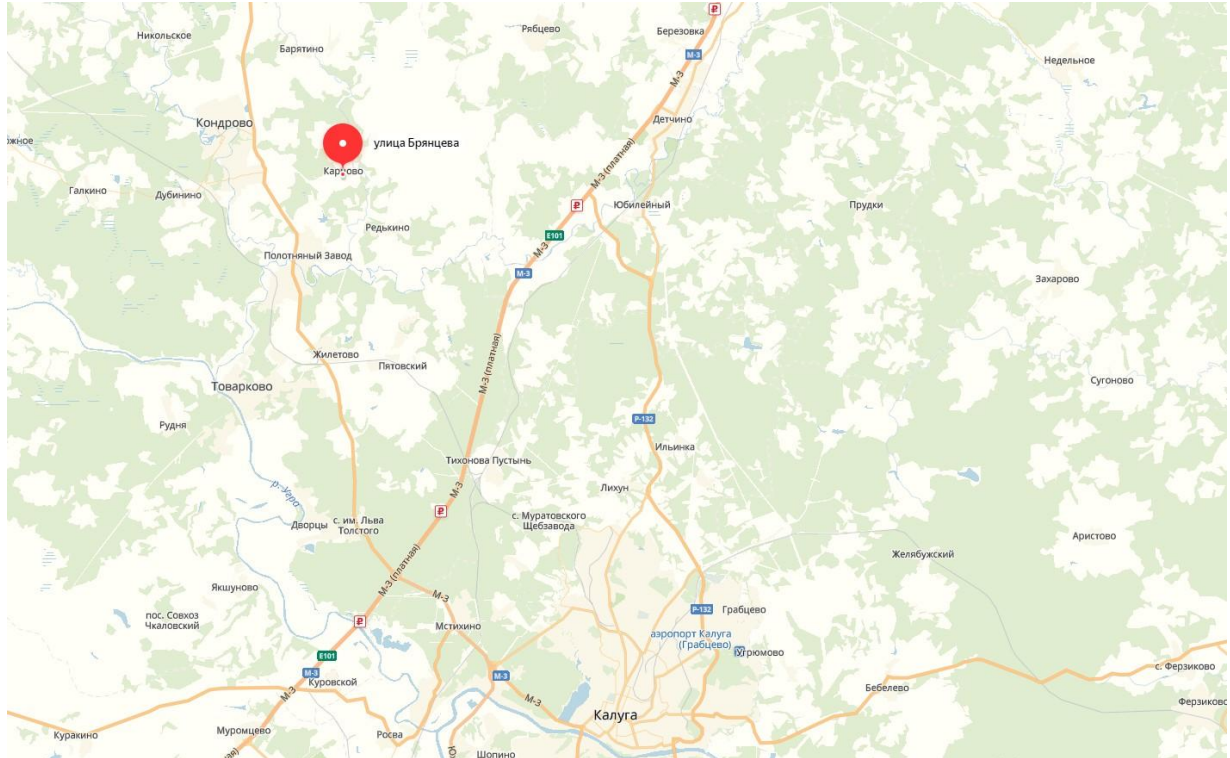
- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

## РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,

### 2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое здание общей площадью 158,9 кв.м., расположенное по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22

#### Местоположение объекта оценки на карте Калужской области



Наименование	Характеристика
Месторасположение	Российская Федерация, Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22
Типичное использование окружающей недвижимости	Нежилое строение
Обеспеченность инфраструктурой	Объект обесточен, коммуникации заведены на участок
Транспортная и пешеходная доступность	Автодорога 29К-008 4,5 км.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха на уровне средних показателей по Дзержинскому району. Уровень шума допустимый.
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды, парковки и тротуары
Выводы	Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта производственно-складского/бытового назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами

### Характеристики здания

Месторасположение	Российская Федерация, Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22
Кадастровый номер	40:04:130101:720
Район/округ	Калужская Область, Дзержинский Район
Вид права	Собственность
Субъект права	Муниципальное образование сельское поселение «Деревня Карцово» Дзержинского района Калужской области, ИНН: 4004401240, ОГРН: 1054000523554
Дата осмотра объекта оценки	11.06.2021г.
Транспортная и пешеходная доступность	Автодорога 29К-008 4,5 км
Площадь здания	158,9
Функциональное назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется (ранее котельная)
Этажность здания	1 этаж
Стены	Капитальные
Год постройки	1977
Общее состояние конструктивных элементов	Неудовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки
Качество отделки по шкале	Без отделки
Физический износ, %	68% (экспертно)
Устаревание	Отсутствует
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано

# Расположение здания согласно данным публичной кадастровой карты

ОКС 40-04:130101:720 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. 40-04:130101:720  
Калужская область, р-н Дзержинский, д. Карцево, ул. Брицкая, д.22 Поиск в границах объекта

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	40-04:130101:720
Кад. номер:	40-04:130101
Статус:	Учтеный
Наименование:	-
Адрес:	Калужская область, р-н Дзержинский, д. Карцево, ул. Брицкая, д.22
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 049 000,80 руб.
Общая площадь:	158,9 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
напольная площадь:	-
площадь застройки:	1977
площадь в эксплуатации:	-
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый номер:	Налица Людмила Алексеевна
Дата постановки на учет:	16.01.2018
Дата окончания сведений в ГИС:	30.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГИС:	31.01.2019





## 2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы. Перечень документов приведен ниже:

1. Выписка ЕГРН от 17.01.2018

## 2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Дзержинский район Калужской области. Краткая характеристика

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

Административный центр — город Кондрово.

### География

Площадь 1290 км<sup>2</sup> (11-е место среди районов).

Основные реки — Угра, Изверь.

### Муниципальные образования района

Дзержинский район как административно-территориальная единица включает 18 административно-территориальных единиц: 1 город, 3 посёлка (пгт), 5 сёл, 9 деревень, как муниципальное образование со статусом муниципального района — 18 муниципальных образований, в том числе 4 городских и 14 сельских поселений

№ ↕	Муниципальное образование ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь, км <sup>2</sup> ↕
<b>Городские поселения:</b>					
1	Город Кондрово	город Кондрово	1	↘14 857 <sup>[2]</sup>	17,84 <sup>[1]</sup>
2	Посёлок Полотняный Завод	пгт Полотняный Завод	1	↗4724 <sup>[2]</sup>	10,71 <sup>[1]</sup>
3	Посёлок Пятковский	пгт Пятковский	1	↘2676 <sup>[2]</sup>	3,40 <sup>[1]</sup>
4	Посёлок Товарково	пгт Товарково	1	↘13 972 <sup>[2]</sup>	12,50 <sup>[1]</sup>
<b>Сельские поселения:</b>					
5	Деревня Барсуки	деревня Барсуки	8	↗252 <sup>[2]</sup>	64,06 <sup>[1]</sup>
6	Деревня Галкино	деревня Галкино	9	↘625 <sup>[2]</sup>	44,50 <sup>[1]</sup>
7	Деревня Жилетово	деревня Жилетово	1	↘3026 <sup>[2]</sup>	1,45 <sup>[1]</sup>
8	Деревня Карцово	деревня Карцово	14	↗808 <sup>[2]</sup>	81,38 <sup>[1]</sup>
9	Деревня Никольское	деревня Никольское	15	↘977 <sup>[2]</sup>	
10	Деревня Редькино	деревня Редькино	14	↗819 <sup>[2 1]</sup>	50,70 <sup>[1]</sup>
11	Деревня Рудня	деревня Рудня	10	↗415 <sup>[2]</sup>	113,41 <sup>[1]</sup>
12	Деревня Сени	деревня Лужное	12	↘416 <sup>[2]</sup>	84,93 <sup>[1]</sup>
13	Деревня Старки	деревня Старки	7	↗944 <sup>[2]</sup>	81,37 <sup>[1]</sup>
14	Село Дворцы	село Дворцы	11	↗1548 <sup>[2]</sup>	45,77 <sup>[1]</sup>
15	Село Льва Толстого	село имени Льва Толстого	3	↘3836 <sup>[2]</sup>	77,00 <sup>[1]</sup>
16	Село Совхоз имени Ленина	село Совхоз имени Ленина	13	↘949 <sup>[2]</sup>	39,19 <sup>[1]</sup>
17	Село Совхоз Чкаловский	село Совхоз «Чкаловский»	22	↘1045 <sup>[2]</sup>	101,92 <sup>[1]</sup>
18	Угорское	село Острожное	24	↘1085 <sup>[2]</sup>	

### Население

1931 <sup>[6]</sup>	1939 <sup>[7]</sup>	1959 <sup>[8]</sup>	1970 <sup>[9]</sup>	1979 <sup>[10]</sup>	1989 <sup>[11]</sup>	2002 <sup>[12]</sup>	2009 <sup>[13]</sup>
60 469	↘55 810	↘42 633	↗61 793	↘56 139	↗59 599	↗61 159	↘59 846
2010 <sup>[14]</sup>	2011 <sup>[15]</sup>	2012 <sup>[16]</sup>	2013 <sup>[17]</sup>	2014 <sup>[18]</sup>	2015 <sup>[19]</sup>	2016 <sup>[20]</sup>	2017 <sup>[21]</sup>
↗60 377	↘60 226	↘60 188	↘56 141	↘55 148	↘54 299	↘53 559	↘53 266
2018 <sup>[2]</sup>							
↘52 951							

### **Транспорт**

Автобусное сообщение с Калугой, Медынью, Москвой и между крупными поселениями района. Железнодорожное сообщение с Вязьмой и Калугой.

### **Экономика.**

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающие производства (2009): 6,79 млрд руб.

В районе сконцентрированы предприятия целлюлозно-бумажного производства: ОАО «Троицкая бумажная фабрика», ООО «Гигиена-Сервис», ОАО «Кондровская бумажная компания», ООО "Фирма «Веста», ОАО «Полотняно-Заводская бумажная фабрика». Удельный вес продукции предприятий целлюлозно-бумажного производства в общем объёме отгруженной продукции промышленными предприятиями района составляет порядка 50 %

## **2.4. АНАЛИЗ РЫНКА**

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>1</sup>**

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

### **Положение России в мире**

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

3. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное

<sup>1</sup><https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 565,3 млрд.долл.США на 22.05.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всему миру карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, нарастает экономическая нестабильность и социальное недовольство.

Перед угрозой распространения нового вируса и с целью локализации очагов заболеваний в России также были приняты противоэпидемиологические меры: объявлены нерабочие дни с обязательной самоизоляцией по месту проживания, остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. При этом продолжилась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные

работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Многие сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

7. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19.

Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов с 19 (21.04.20) до 40 (05.06.20) долл.США/барр).

### Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, данные периодически уточняются)

	Январь-апрель 2021 г.	
	Ед.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт		<b>+1,6</b>
Инвестиции в основной капитал		<b>+1,2</b>
Реальные располагаемые денежные доходы		<b>-0,2</b>
Индекс промышленного производства		<b>-0,6</b>
Продукция сельского хозяйства		<b>+3,0</b>
Грузооборот транспорта, млрд т-км		<b>-4,3</b>
в том числе, железнодорожного транспорта		<b>-5,3</b>
Оборот розничной торговли		<b>-2,8</b>
Объем платных услуг населению, млрд рублей		<b>-10,3</b>
Внешнеторговый оборот (за <b>1 квартал</b> )		<b>-9,3</b>
в том числе: экспорт товаров		<b>-14,5</b>
импорт товаров		<b>+0,1</b>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за <b>февраль</b> :		
номинальная, рублей		<b>+8,8</b>
реальная		<b>+6,2</b>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	<b>4,3</b>	<b>+2,1</b>
Ключевая ставка с <b>27.04.2021г.</b>	<b>5,5%</b>	
Инфляция по итогам <b>апреля 2021</b> года (г/г)		<b>+3,1</b>
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за <b>январь-февраль 2021г.</b> , млрд руб.	<b>1847,4</b>	<b>-29,6</b>
Просроченная кредиторской задолженности на конец <b>марта 2020</b> г. (7,6% от общей задолженности)	<b>3866,2</b> (7,6% от общей задолж)	<b>+3,9</b>
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на <b>01.05.2020г.</b> , трлн руб.	<b>30,2</b>	<b>-8,2</b>
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на <b>01.05.2020г.</b> , трлн руб.	<b>31,5</b>	<b>+9,4</b>
Кредиты нефинансовым организациям на <b>1.05.2020 г.</b> , трлн руб.	<b>35,7</b>	<b>+6,3</b>
Кредиты физическим лицам на <b>1.05.2020 г.</b> , трлн. руб.	<b>18,2</b>	<b>+13,0</b>
Исполнение консолидированного бюджета РФ <b>январь-апрель</b> , млрд руб.	<b>7001,6</b>	
в т.ч доходы		
расходы	<b>6876,2</b>	
Золотовалютные резервы на <b>22.05.2020</b>	<b>565,3</b>	<b>+14,9</b>
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	<b>2208,3</b>	<b>+0,1%</b>
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	<b>18,6</b>	<b>-9,9</b>

## **Выводы и перспективы российской экономики**

Анализ прибыльности отраслей за 2020 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что отражалось в стагнации экономики. С конца 2020 года и, особенно, в 1 квартале 2021 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение работы предприятий в противоэпидемиологических целях ведёт к обвальному разорению малого и среднего бизнеса и социальным проблемам.

Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы не только малого и среднего бизнеса, но и многих мировых компаний снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. В ближайшее время это неизбежно вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, рост безработицы и девальвацию валют.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики без социальных потрясений.

Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспособиваться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предупреждают о возможных новых более опасных инфекциях.

В любом случае ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

## **Перспективы рынка недвижимости**

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии

краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

5. При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.

6. Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источники:

1. <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-04-2020.pdf>,
2. [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27900/razv\\_bs\\_20\\_04.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27900/razv_bs_20_04.pdf),
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

### **Обзор рынка земельных участков промышленного назначения, расположенных по Трассе М-3 «Украина» в Калужской области**

По состоянию на дату оценки, Оценщиком были выявлены следующие предложения по продаже крупных земельных участков под производственную застройку, расположенных в черте Солнечногорского района.

Таблица 2. Предложения по продаже земельных участков промназначения, расположенных по Трассе М-3 «Украина» в Калужской области

Элемент сравнения	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Адрес	Калужская область, Калуга, Ленинский	Калужская область, Калуга городской округ, Колюпаново деревня, 29А	Калужская область, Калуга, Ленинский	Калужская область, Калуга, Ленинский, ул. Кирова	Калужская область, Калуга, Московский, Московская ул., 286
Источник информации	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/256324086/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/256324086/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/221571859/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/221571859/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/197776411/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/197776411/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/253717513/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/253717513/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/247564937/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/247564937/</a>
Телефон	+7 910 601-71-45	+7 910 522-78-32	+7 910 600-70-51 +7 964 140-54-82	+7 910 912-53-37	+7 964 142-51-49
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	850 000	1 500 000	750 000	7 200 000	3 100 000
Площадь участка	15	25	12	100	33,86
Направление	Калужской области	Калужской области	Калужской области	Калужской области	Калужской области
Назначение	Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное

Элемент сравнения	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Цена за единицу площади	56 667	60 000	62 500	72 000	91 553

### **Обзор рынка производственных зданий, расположенных по Трассе М-3 «Украина» в Калужской области**

По состоянию на дату оценки, оценщиком были выявлены следующие предложения по аренде производственных объектов в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемым:

Элемент сравнения	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Адрес	Калужская область, Калуга, Московский, ул. Комсомольская Роцца, 39с58	Калужская область, Калуга, Московский, ул. Комсомольская Роцца, 39с58	Калужская область, Калуга, Ленинский	Калужская область, Калуга, Московский, Московская ул., 247	Калужская область, Калуга, Октябрьский, Московская ул.
Источник информации	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/251848126/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/251848126/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/249688818/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/249688818/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/243379288/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/243379288/</a>
Телефон	+7 910 510-44-49	+7 960 525-87-20	+7 953 329-67-76	+7 926 152-49-99	+7 953 330-07-07
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	16 500 000	5 000 000	9 500 000	41 000 000	60 000 000
Площадь участка	44,67	18	30	97,43	303
Направление	Калужской области	Калужской области	Калужской области	Калужской области	Калужской области
Назначение	Производственно-складское (бытовое)	Производственно-складское (бытовое)	Производственно-складское (бытовое)	Производственно-складское (бытовое)	Производственно-складское (бытовое)
Общая площадь	2271	630	1500	4900	7550

Таблица 3. Перечень предложений по продаже производственных площадей, расположенных по Трассе М-3 «Украина» в Калужской области.

г) Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

### **Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены для производственно-складских объектов**

#### Дата предложения

Внесение поправки на дату предложения целесообразно при отличии даты публикации (при невозможности однозначно установить актуальность цены/ставки аренды) от даты оценки более чем на 3 месяца (более чем на 6 месяцев для стагнирующих рынков), либо для предложений, номинированных в иностранной валюте. Ввиду развитости



рынка коммерческой недвижимости Московской области, данная поправка используется довольно редко. Принимая во внимание, что в рамках настоящего отчета она не использовалась, детальные диапазоны не рассматриваются.

В среднем, внутри года, стоимость недвижимости, как правило, меняется в диапазоне 5-15%

### Тип цены

Как правило, при совершении сделки с объектами, подобными объекту оценки, скидка с публикуемых цен предложения составляет для производственно-складских объектов свободного назначения 10,8-12,2% (для цен предложений) и 8,4-10,2% (для арендных ставок) «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 271-273

таблица 103

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

### Местоположение (местонахождение в пределах населенного пункта)

Оказывает существенное влияние на ценообразование. Помещения, расположенные в различных частях населённого пункта могут достаточно существенно различаться по стоимости и величине арендной ставки.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 146-149 отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району имеет следующие соотношения:

Таблица 49

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

### Общая площадь

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 171-177 при купле-продаже и аренде имеются следующие зависимости стоимости/арендной ставки 1 кв.м. от общей площади:

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Таблица 79

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

производственно-складские объекты класса В, В+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

### Общее состояние здания

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр.226 корректирующие коэффициенты при продаже и аренде в зависимости от состояния здания имеют следующие соотношения:

### *Матрицы коэффициентов*

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

### Состояние внутренней отделки

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А.

(2018), стр. 241 корректирующие коэффициенты в зависимости от типа внутренней отделки имеют следующие значения:

**Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**  
Таблица 136

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

#### Материал стен

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 201 корректирующие коэффициенты на материал стен имеют следующие соотношения:

Таблица 102

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

#### Функциональное назначение объекта

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 247 корректирующие коэффициенты на функциональные назначения имеют следующие соотношения:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77	1,21
	высококласный объект	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,63	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00	1,57
	придорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00

Этажность

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 208 корректирующие коэффициенты на расположение встроенного помещения в здании (этаж) имеют следующие соотношения:

**Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,73	0,90

Недозагрузка при сдаче в аренду

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр.33 значение

процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России варьируются в следующих диапазонах:

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6% 14,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	11,7% 13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1% 14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7% 19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7% 13,3%

Процент операционных расходов от потенциального валового дохода

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр.73 значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода варьируется в следующих диапазонах:

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Ставка капитализации (доходности), ожидаемая текущая доходность

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр.114 значение ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет варьируются в следующем диапазоне:

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

### Прибыль предпринимателя

Данная поправка определяет прибыль предпринимателя, которая формируется за счёт разности дохода от продажи построенного объекта и затрат на обеспечение его строительства.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр.33 данная поправка варьируется в следующем диапазоне:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	19%	18%	20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	11%	22%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	19%	13%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	12%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	9%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	25%

### **Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены для земельных участков**

#### Правовые характеристики

Основные виды права пользования земельными участками при реализации в Московской области:

- собственность;
- долгосрочная аренда;
- краткосрочная аренда

Обоснованные диапазоны значений поправки на передаваемые права определялись на основании данных "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 2" (2018), стр. 77-78

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Торг

Отражает разницу между ценами предложения, на которых, как правило, базируется сравнительный подход в оценке и ценами сделок. Согласно данным сборника "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 2" (2018), стр. 310, поправки на торг, варьируются в следующих диапазонах:

Сравнительные данные по скидкам на торг.  
Активный рынок

Таблица 159

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	13,3%	1,12
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	11,6%	1,14
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	16,6%	1,08
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	0,93
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	9,3%	0,99
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,9%	1,00
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	13,2%	1,12

Категория земель и назначение

Применительно к рынку земли Москвы и Московской области вопрос категории земель не стоит, так как все участки, расположенные в черте города, относятся к землям населенных пунктов. При этом, вариаций видов временно разрешенного использования (ВРИО) великое множество.

В соответствии с:

Публикация СРО "Экспертный Совет" в рамках реализации [Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы](http://srosoret.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoj-stoimosti/) (<http://srosoret.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoj-stoimosti/>)

указывает на следующие особенности влияния разрешенного использования на ценообразование земельных участков:

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и



вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Исходя из данной публикации можно констатировать, что влияние разрешенного использования на стоимость участка практически отсутствует, так как существует несложная процедура её смены.

В рамках анализа цен предложений, представленных в Разделе 2.3.3. настоящего отчета можно выделить два типа (назначения/разрешенного использования): земельные участки под коммерческое строительство (административное, торговое, гостиничное и пр.) и земельные участки под промышленное строительство (производственное, складское, гаражное и пр.).

Местоположение.

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

В соответствии с данными "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 1" (2018), стр. 81 имеется следующее типовое ценовое зонирование в пределах города и соответствующие соотношения цен между зонами:

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

**Площадь участка**

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта.

Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 2" (2018), стр. 101-102, имеется следующая зависимость стоимости земельного участка от его площади:

## Матрицы коэффициентов

### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44	
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29	
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07	
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00	

Коммуникации.

По мнению

аналитиков Vesco Consulting, имеется следующая  
зависимость увеличения стоимости участка при наличии

коммуникаций:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%

- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

При этом, согласно данным "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 2" (2018), стр. 166-168 наличие инженерных сетей на участке или их расположение по границе не влияет на ценообразование.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов, усредненных по  
городам России**

				Таблица 60 (продолжение)		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Таблица 60		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
		Среднее значение	Расширенный интервал			
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				<b>Земельные участки под МЖС</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,09 - 1,38
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,10 - 1,39
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)	1,16	1,05	1,29	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, 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)	1,19	1,05 - 1,36
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>				<b>Земельные участки под ИЖС</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08 - 1,34
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,12	1,34	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09 - 1,40
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)	1,19	1,08	1,32	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, 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)	1,19	1,05 - 1,36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Таблица 60 (продолжение)	
		Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,03	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,11	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, 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	1,06	1,32
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, 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	1,03	1,29

Транспортная доступность.

При этом, согласно данным "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 1" (2018), стр. 238 имеется следующая зависимость стоимости земельного участка от транспортной доступности и наличия удобных подъездных путей:

Таблица 100.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,19	1,24

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

- Каких - либо существенных страновых факторов, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта, не выявлено;
- Социально-экономическое развитие региона можно охарактеризовать как стабильное, как-либо региональных факторов влияния на оцениваемый объект не выявлено;
- Исходя из проведенного визуального осмотра, оцениваемый объект представляет собой здание производственно-бытового назначения (бывшая котельная). Таким образом, оцениваемое здание относится к сегменту объектов производственно-складского (бытового) назначения.
- Диапазон цен предложений на участки, аналогичные оцениваемым, варьируется от 25 490 – 165 000 рублей за 1 сотку земельного участка (среднее значение 35 000 – 45 000 рублей за сотку).
- Диапазон цен предложений на производственные здания/комплексы, аналогичные оцениваемому, варьируется от 4 347 – 31 250 рублей за 1 кв.м. (среднее значение 7 000 – 12 000 рублей за 1 кв.м.);

#### **Анализ коммерческой недвижимости Калужской области на начало 2021 года.**

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

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.06.2021)
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	14 011 руб.	- 6 579 руб. За м <sup>2</sup>	1 150 000 ... 201 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	55 577 руб.	- 3 009 руб. За м <sup>2</sup>	250 000 ... 75 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	155 832 руб.	+ 105 155 руб. За м <sup>2</sup>	87 000 ... 43 000 000 руб. за объект

#### Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
04 июня 2021	14010.6	-6.84%	55577.32	+0.66%	155832.44	+2.52%
21 мая 2021	14968.5	-1.09%	55211.6	-0.09%	151905.8	+64.64%
09 мая 2021	15131.9	-12.97%	55262.3	-0.26%	53719.36	-0.86%
25 апреля 2021	17094	-4.58%	55404.7	-0.99%	54179.5	+12.53%
09 апреля 2021	17876.37	-9.97%	55955.1	-1.13%	47389.4	-0.81%
26 марта 2021	19658.6	+10.17%	56589.1	-5.28%	47772	+10.35%
04 марта 2021	17658.6	-2.27%	59574.27	-0.01%	42826.17	+5.09%
20 февраля 2021	18059.4	+1.94%	59583.17	+3.25%	40646.2	-1.43%
05 февраля 2021	17709.8	+3.18%	57649.5	+0.28%	41226.05	+0.56%
30 января 2021	17146.4	-4.32%	57485.7	-1.17%	40994.2	-7.2%
15 января 2021	17886.6	-0.61%	58160.9	+2.18%	43945.9	-3.09%
31 декабря 2020	17995.3	+0%	56890.3	-1.98%	45304.1	+2.45%
18 декабря 2020	17995.3	+0%	58018	-3.01%	44192.8	-1.07%
04 декабря 2020	17995.3	-2.6%	59761.5	+3.07%	44665.6	+5.68%
20 ноября 2020	18463.5	+3.73%	57929.8	+4.69%	42127.5	-4.8%
06 ноября 2020	17774	+0.44%	55214.3	+1.88%	44151.1	+1.8%
23 октября 2020	17695.7	-8.57%	54178	+2.36%	43355.1	-7.32%
09 октября 2020	19212.3	+4.28%	52898.8	-8.04%	46526.7	+3.67%
24 сентября 2020	18390.8	+5.67%	57153.1	+2.44%	44820.2	-2.3%
11 сентября 2020	17348.9	-4.09%	55760.7	+1.1%	45849.5	-14.3%
28 августа 2020	18057.8	-3.69%	55146.5	-2.91%	52407.5	+0.59%
13 августа 2020	18724.9	-3.23%	56751.5	-1.89%	52099.1	-0.37%

## **РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7, п.13)  
Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. (ФСО №7, п.14)

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. (ФСО №7, п.15)

При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

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

**Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

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

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

Анализ НЭИ призван выявить наилучшее и наиболее эффективное использование.

#### **Физическая возможность использования.**

Объемно-планировочные и конструктивные решения здания не ограничивают варианты его использования. По назначению оцениваемое здание может рассматриваться в качестве жилой, торгово-офисной, складской или административной недвижимости.

#### **Юридическая допустимость использования.**

В соответствии с предоставленной на оцениваемое здание документацией, оно является нежилым.

Таким образом, использование здания в качестве жилого, с точки зрения, юридической допустимости не представляется возможным.

Таким образом, при определении юридически допустимых вариантов использования объекта недвижимости Оценщики руководствовались документами, в соответствии с которыми, критерию юридической допустимости соответствует вариант использования здания как нежилого.

#### **Финансовая целесообразность.**

Местоположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объектов торгово-офисного и производственного назначения, не снижающих их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

**Максимальная эффективность.**

Основываясь на анализе условий рынка, физических и технических характеристиках объектов, их местоположении, а также физически возможных, юридически разрешенных и финансово целесообразных вариантах использования объектов, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого здания является его использование в качестве объекта производственно-складского или бытового назначения.



## **3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ**

### **Обзор подходов**

Для определения рыночной стоимости недвижимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

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

### **Доходный подход**

В рамках доходного подхода используются метод капитализации дохода и метод дисконтирования доходов (денежного подхода).

В основе метода капитализации дохода лежит предпосылка, что целью приобретения доходной недвижимости или другого актива является получение прибыли на вложенные средства в форме получения периодического дохода. Цена приобретения представляет собой сумму средств, уплаченную за право получения известного (или прогнозируемого) дохода от объекта. Соотношение величин дохода и стоимости прав на его получение определяется коэффициентом капитализации.

Метод дисконтирования будущих денежных потоков исходит из предпосылки, что недвижимое имущество приобретается инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества. Он рассматривает это имущество в виде набора будущих выгод и оценивает его привлекательность как соотношение этих будущих выгод и ценой, по которой этот объект может быть приобретен. Эти выгоды находят отражение в конечном итоге в денежной форме на период владения. Оплата за право производится немедленно. Выгоды от владения этим правом проявляются в будущем, и они составляют меньшую стоимость в сравнении с немедленно полученными выгодами. Следовательно, стоимость оцениваемых активов равна приведенной стоимости будущих выгод, вытекающих из права собственности/права пользования этих активов.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, в течение последних 1-2 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и

потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду. Он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор — это отношение продажной цены или к потенциальному или к действительному валовому доходу.

Этот метод осуществляется в три этапа:

1. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.
2. Определяется отношение к продажной цене валового дохода, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

V — вероятная цена продажи оцениваемого объекта; Др — рентный доход оцениваемого объекта; ВРМ — валовый рентный мультипликатор; Сан — цена продажи аналога; ПВДан — потенциальный валовый доход аналога.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости.

Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно:

- оставшийся срок службы
- уровень операционных расходов
- характерных для данного объекта
- ожидания рынка в отношении роста арендных ставок
- финансовые условия сделки и т. п.

Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки.

### **Затратный (имущественный) подход**

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При оценке недвижимости применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивание и устаревание.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения — это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных во оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:  $PC =$

$$CЗ + (СтЗ \cdot Пдев - И.),$$

$$И. = 1 - (1 - И_{Физ}) \cdot (1 - И_{Фун}) \cdot (1 - И_{Э}), \text{ где:}$$

PC — рыночная стоимость;

CЗ - рыночная стоимость прав на земельный участок; СтЗ

— стоимость замещения;

Пдев - прибыль девелопера; И. -

суммарный износ; И<sub>Физ</sub> —

физический износ;

И<sub>Фун</sub> — функциональный износ;

И<sub>Э</sub> — экономический (внешний) износ.

Применение затратного подхода предпочтительнее в следующих случаях:

-В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

-Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового бизнеса.

-Для оценки незавершенного строительства.

-Для оценки в целях выделенных объектов налогообложения (здание, земельный

участок).

-Для оценки в целях страхования.

-Для переоценки основных фондов предприятий.

-В случае, если ощущается недостаток информации для использования других подходов в оценке.

### **Выбор подхода при оценке здания/помещения.**

Сравнительный подход

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В результате проведенного анализа рынка, представленного в соответствующем разделе отчета, было выявлено достаточное количество объектов аналогичных оцениваемому.

**Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета, сравнительный подход, при оценке здания использовался.**

Затратный подход

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

**Исходя из вышеизложенного, затратный подход, для оценки здания, не использовался.**

**Доходный подход** Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

Принимая во внимание, что по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, обесточено от коммуникаций и требует капитального ремонта, сдача его в аренду без проведения соответствующих работ не представляется возможной. При этом, достоверно определить затраты и сроки приведения оцениваемого здания в арендопригодное состояние не представляется возможным.

**В рамках данного Отчета доходный подход при оценке здания не использовался**

### **Выбор подхода при оценке земельного участка.**

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемых участков путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где добровольно покупают и продают сопоставимые объекты, принимая при этом независимые решения. Метод применим при наличии достаточного количества информации о недавних продажах подобных объектов. Сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных под производственную застройку, консультаций с представителями агентств недвижимости,

а также данных о сделках/предложениях к продаже, представленных в открытых источниках информации (интернет), Оценщиками было найдено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому.

**В рамках настоящего Отчета, сравнительный подход для оценки земельного участка использовался.**

**Затратный подход**

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода используются в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Данный подход в оценочной практике, как правило, применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости, так как может привести к заниженной стоимости земли.

**Учитывая вышесказанное, оценщиками было принято решение не использовать затратный подход при оценке земельного участка.**

**Доходный подход**

По результатам анализа НЭИ Объекта оценки, в связи с разрешенным использованием участка на дату оценки, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование участка под производственно- складское назначения. Необходимо отметить, что доходный подход, как правило, очень чувствителен к изменениям входных параметров, таких как:

- величина и временная структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования; величина и временная структура доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- величина и временная структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- уровни рисков инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

В виду недостаточности информации, её закрытости, а иногда и полного ее отсутствия, определение данных параметров на основании изучения рынка не представляется возможным. Использование же информации, не имеющей документального подтверждения или обоснования рыночными данными, приводит к большой погрешности в расчетах и высокому уровню субъективности.

**Исходя из вышеизложенного, было принято решение не использовать доходный подход при оценке земельного участка.**

### **3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.3.1. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом**

Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка был осуществлен сравнительным подходом.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов — аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать, что время, когда выставляется к продаже объект — аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Анализ предложений земельных участков в Солнечногорском районе показал наличие достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

При внесении корректировок на отличия объекта оценки от объектов аналогов:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

#### **Описание объектов – аналогов.**

В качестве объектов-аналогов принимались земельные участки под производственную застройку, расположенные в Калужской области в районе расположения оцениваемого здания.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес		Россия, Калужская область, Дзержинский район, д. Карцово	Калужская область, Калуга, Ленинский	Калужская область, Калуга городской округ, Колюпаново деревня, 29А	Калужская область, Калуга, Ленинский
Источник информации			<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/256324086/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/256324086/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/221571859/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/221571859/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/197776411/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/197776411/</a>
Телефон			+7 910 601-71-45	+7 910 522-78-32	+7 910 600-70-51 +7 964 140-54-82
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	руб.		850 000	1 500 000	750 000
Общая площадь	сот.	10	15	25	12
Цена за единицу площади (НДС не облагаются)			56 666,67	60 000,00	62 500,00
	руб. за сот				
Правовые характеристики			собственность	собственность	собственность
Корректировка		собственность	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		56 666,67	60 000,00	62 500,00
Условия финансирования			обычные	обычные	обычные
Корректировка		обычные	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		56 666,67	60 000,00	62 500,00
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		рыночные	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		56 666,67	60 000,00	62 500,00
Тип цены			предложение	предложение	предложение
Корректировка		сделка	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная цена	руб. за сот		49 923,33	52 860,00	55 062,50
Назначение		Промышленное	Промышленное	Промышленное	Промышленное

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		49 923,33	52 860,00	55 062,50
Размер участка		менее 1 Га	менее 1 Га	менее 1 Га	менее 1 Га
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		49 923,33	52 860,00	55 062,50
Направление		М-3 "Украина"	М-3 "Украина"	М-3 "Украина"	М-3 "Украина"
Корректировка			0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. за сот		49 923,33	52 860,00	55 062,50
Местоположение		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		49 923,33	52 860,00	55 062,50
Коммуникации		Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка	Все коммуникации по границе участка
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. за сот		49 923,33	52 860,00	55 062,50
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		49 923,33	52 860,00	55 062,50
Сумма корректировок по модулю, %			10	10	10
Показатель идентичности			0,900	0,900	0,900
Веса			0,333	0,333	0,333
Скорректированная стоимость, руб./м2			16 641,11	17 620,00	18 354,17



Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Средневзвешенная стоимость 1 м2 оцениваемого земельного участка, руб.			52615,28		
Площадь оцениваемого земельного участка, м2			1000		
Рыночная стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, как условно незастроенного, руб. (НДС не облагается)			526 153		
Рыночная стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, как условно незастроенного, руб. (НДС не облагается), округленно			526 000		

## Описание вносимых корректировок.

### Правовые характеристики

Объекты оценки объектов аналоги реализуется по средствам продажи права собственности, поправок не вносятся.

### Условия финансирования.

Условия финансирования для объекта оценки и объектов аналогов рассматриваются как обычные, корректировки не вносятся.

### Условия продажи.

Объект оценки и объекты аналоги реализуются на рыночных условиях, корректировки не вносятся.

### Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Согласно данным сборника "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 2" (2018), стр. 310, поправки на торг, варьируются в следующих диапазонах:

Сравнительные данные по скидкам на торг.  
Активный рынок

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	13,3%	1,12
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	11,6%	1,14
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	16,6%	1,08
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	0,93
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	9,3%	0,99
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,9%	1,00
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	13,2%	1,12

Поправка принята по среднему значению диапазона.

### Категория земель.

Все представленные аналоги, как и объект оценки предусматривают промышленное использование, поправок не вносятся.

### Размер участка.

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 2" (2018), стр. 101 при купле-продаже имеется следующая зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от его общей площади:

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Исходя из данных таблицы, вносятся соответствующие поправки.

#### Направление.

Объект оценки и объекты аналоги расположены по направлению трассы М-3 «Украина», поправок не вносится.

#### Местоположение

Значение поправки определено на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 1 (под редакцией Лейфера Л.А.), стр. 81:

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Объекты оценки и объекты аналоги находятся в «Прочих населенных пунктах» Калужской области, поправок не вносится.

#### Коммуникации

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки Часть 2» (2018), стр. 166-168 имеется следующая зависимость увеличения стоимости участка при наличии коммуникаций:

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
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)	1,16	1,05	1,29

Коммуникации объекта оценки и объектов аналогов проходят по границе участков, поправок не вносится.

### Транспортная доступность

Объект оценки и объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, поправок не вносится.

Средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка определялась с использованием весовых коэффициентов. Весовые коэффициенты присваивались исходя из общего количества внесенных поправок.

Скорректированная цена	руб. за сот	49 923,33	52 860,00	55 062,50
Сумма корректировок по модулю, %		10	10	10
Показатель идентичности		0,900	0,900	0,900
Веса		0,333	0,333	0,333
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 641,11	17 620,00	18 354,17

Средневзвешенная стоимость 1 сотки (100 кв.м.) определяется по формуле:  $Ст =$

$Ц_{\text{скор}} * В_{\%п}$ , где

$Ц_{\text{скор}}$  – скорректированная цена соответствующего аналога  $В_{\%п}$  –

весовые проценты соответствующего аналога

$n$  – номер аналога.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, аналогичного, расположенному под оцениваемым зданием, составляет:

**526 000 (Пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей**

### **3.3.2. Определение рыночной стоимости зданий сравнительным подходом**

Расчет рыночной стоимости права собственности на здания был осуществлен сравнительным подходом.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов — аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать, что время, когда выставляется к продаже объект — аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Анализ предложений зданий в Калужской области показал наличие достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

При внесении корректировок на отличия объекта оценки от объектов аналогов:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Для оценки стоимости права собственности зданий с применением метода сравнения продаж Оценщиками в качестве аналогов были выбраны аналоги, представленные в таблице ниже.

#### **Описание объектов – аналогов.**

В качестве объектов-аналогов принимались здания под производственно- складскую деятельность, расположенные в Калужской области в районе расположения объекта оценки.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таблица 7 Определение стоимости зданий сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес		Россия, Калужская область, Дзержинский район район, д. Карцово	Калужская область, Калуга, Московский, ул. Комсомольская Роща, 39с58	Калужская область, Калуга, Московский, ул. Комсомольская Роща, 39с58	Калужская область, Калуга, Ленинский
Источник информации			<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/191378555/</a>	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/251848126/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/251848126/</a>
Телефон			+7 910 510-44-49	+7 960 525-87-20	+7 953 329-67-76
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	руб.		16 500 000	5 000 000	9 500 000
Площадь участка	сот.		44,67	18	30
Стоимость 1 сот.	руб.		52 615	52 615	52 615
Стоимость ЗУ			2 350 324	947 075	1 578 458
Стоимость зданий			14 149 676	4 052 925	7 921 542
Общая площадь	кв.м	158,9	2271	630	1500
Цена за единицу площади	руб. за кв.м.		6 231	6 433	5 281
Правовые характеристики		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		6 230,59	6 433,21	5 281,03
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		6 230,59	6 433,21	5 281,03
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		6 230,59	6 433,21	5 281,03
Тип цены		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5 296,00	5 468,23	4 488,87

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
		Прочие населенные пункты Калужской области	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Направление			Калужской области	Калужской области	Калужской области
Корректировка	руб. за кв.м.		0%	0%	0%
Скорректированная цена			5 296,00	5 468,23	4 488,87
Назначение		Производственно-складское (бытовое)	Производственно-складское (бытовое)	Производственно-складское (бытовое)	Производственно-складское (бытовое)
Корректировка	руб. за кв.м.		0%	0%	0%
Скорректированная цена			5 296,00	5 468,23	4 488,87
Фактор масштаба		100-500 кв.м.	2271	630	1500
Корректировка			1,702231596	1,317174549	1,566727521
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		9 015,02	7 202,62	7 032,84
Физическое состояние здания		неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	руб. за кв.м.		-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена			6 400,67	5 113,86	4 993,32
Состояние внутренней отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	руб. за кв.м.		0%	0%	0%
Скорректированная цена			6 400,67	5 113,86	4 993,32
Коммуникации		Электричество, водоснабжение (подведено, не подключено)	Электричество, водоснабжение (подведено, подключено)	Электричество, водоснабжение (подведено, подключено)	Электричество, водоснабжение (подведено, подключено)
Корректировка	руб. за кв.м.		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена			5 440,57	4 346,78	4 244,32
Тип здания		неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое
Корректировка			0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5 440,57	4 346,78	4 244,32
Материал стен		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5 440,57	4 346,78	4 244,32
Улучшения		нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5 440,57	4 346,78	4 244,32
Сумма корректировок по модулю, %			83	44	69
Показатель идентичности			0,170	0,560	0,310
Веса			0,163	0,538	0,298
Скорректированная стоимость, руб./м2			889,32	2 340,57	1 265,13
Средневзвешенная стоимость 1 м2 здания, руб.			4495,03		
Площадь здания, м2			158,9		
Рыночная стоимость объекта оценки здания, руб.			714 260		
Рыночная стоимость здания, в рамках сравнительного подхода, руб., округленно			714 000		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода, руб., округленно			1 240 413		



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода, руб., округленно				1 240 000	

\* - с учётом поправки на общую площадь земельного участка (поправка аналогична, использованной в Разделе 3.3.1 настоящего Отчёта)

## Описание вносимых корректировок.

### Правовые характеристики

Объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности, поправок не вносится.

### Условия финансирования

Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов – обычные, поправок не вносится.

### Условия продажи

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются на рыночных условиях, поправок не вносится.

### Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё предлагаются в аренду, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидки с публикуемых цен предложения составляют, для объектов аналогичных оцениваемым, 3-20% (по данным Информационно-аналитического портала СтатРиелт<sup>2</sup>):

← → ↻ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1676-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda> 🔍 ☆



Подать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года

Поиск по сайту

Искать

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	0,90
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

\*\* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади

\*\* - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

Вперед

Расчет проведен на уровне ниже среднего из диапазона, ввиду невысокой стоимости рассматриваемых объектов в абсолютных цифрах.

### Местоположение

Значение поправки определено на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 1 (под редакцией Лейфера Л.А.), стр. 81:

<sup>2</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1676-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Объекты оценки и объекты аналоги находятся в «Прочих населенных пунктах» Калужской области, поправок не вносится.

Назначение помещения

Объект оценки и объекты аналоги являются производственно-складскими(бытовыми) зданиями, поправок не вносится.

Фактор масштаба

Объект оценки и объекты аналоги располагают различной площадью, на что вносятся соответствующие поправки. Размер поправок определен в соответствии с данными Электронного справочника оценщика<sup>3</sup>, в соответствии с которым, при продаже имеются следующие зависимости стоимости 1 кв.м. от общей площади:

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	<b>K торм (n)</b>
Общественные здания и помещения	<b>- 0,17</b>
Промышленные и складские здания и помещения	<b>- 0,20</b>

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

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

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.  
 So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.  
 Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.  
 n – коэффициент торможения.

Расчёт значения поправки, приведён в таблице ниже:

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/939>

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Фактор масштаба	100-500 кв.м.	2271	630	1500
Корректировка		1,70223159 6	1,317174549	1,566727521
Скорректированная цена		9 015,02	7 202,62	7 032,84

#### Физическое состояние здания

Значение поправки определено на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 228

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии (требуется капитальный ремонт).

Объекты аналоги №1 -3 находятся в удовлетворительном состоянии, на что вносится соответствующая поправка (0,71 или -29%).

#### Состояние внутренней отделки

Размер поправок определен согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 241 корректирующие коэффициенты в зависимости от типа внутренней отделки имеют следующие значения:

**Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**  
Таблица 136

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Объект оценки и объекты аналоги не располагают отделкой, поправок не вносится.

#### Коммуникации

Объект оценки и объекты аналоги находятся в различных условиях в части обеспечения их коммуникациями, на что вносится соответствующая поправка.

Значение поправки определено на основании данных информационно-аналитического портала Статриелт<sup>4</sup>:

← → ↻ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1679-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019...> ☆

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые* / отапливаемые здания и помещения	0,63	0,82	0,72
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Неотапливаемые\* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

На основании данных таблицы, вносятся соответствующие поправки.

### Тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги представляют собой неотапливаемые здания (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции), поправок не вносится.

### Материал стен

Размер поправок определен в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 190

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены	0,66	0,57	0,75

Материал стен объекта оценки и объектов аналогов из капитальных материалов (кирпичные/бетонные), поправок не вносится.

### Улучшения

Размер поправок определен в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (2018), стр. 160

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

<sup>4</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1679-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Объект оценки и объекты аналоги не располагают прочими улучшениями, поправок не вносится.

Средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта, определялась с использованием весовых коэффициентов. Значения весов присваивались, исходя из общего количества внесенных поправок.

Формула расчета аналогична, использованной в рамках сравнительного подхода для ЗУ.

Таблица 8 Расчет средневзвешенной стоимости зданий и расчет стоимости объекта оценки

Скорректированная цена	руб. за кв.м.	5 440,57	4 346,78	4 244,32
Сумма корректировок по модулю, %		83	44	69
Показатель идентичности		0,170	0,560	0,310
Веса		0,163	0,538	0,298
Скорректированная стоимость, руб./м2		889,32	2 340,57	1 265,13

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, с необходимыми предположениями и допущениями, округленно, составляет:

**714 000 (Семьсот четырнадцать тысяч) рублей**

### 3.3.3. Согласование результатов.

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, производители могут быть неэффективны. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования.

В рамках настоящего отчета, с учетом особенностей рынка, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился только с применением сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования других подходов представлено в соответствующем разделе данного отчёта.

Проведенные расчеты дали следующие результаты:

**Затратный подход – не использовался**

**Доходный подход – не использовался**

**Сравнительный подход (метод сравнения продаж) – 714 000 (Семьсот четырнадцать тысяч) рублей;**

Так как метод сравнения продаж является единственным использованным методом, ему присваивается весовой коэффициент 1.

Таблица 9 Согласование результатов оценок

Вид подхода к оценке	Величина стоимости объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей
Доходный подход	Не использовался	0	-
Сравнительный подход (метод сравнения продаж)	1 240 000 руб.	1	1 240 000 руб.
Затратный подход	Не использовался	0	-
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки			1 240 000 руб.

Величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости (нежилого здания и земельного участка) общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22, по состоянию на 11.06.2021г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

**1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) рублей**

В том числе:

Рыночная стоимость здания площадью 158,9 кв.м.

**714 000 (Семьсот четырнадцать тысяч) рублей**

Рыночная стоимость земельного участка под зданием площадью 1000 кв.м.

**526 000 (Пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей**

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS<sup>5</sup> содержат следующее положения:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам

оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований (к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода<sup>6</sup>.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-20\%$ <sup>7</sup>.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах  $\pm 15\%$  от итогового результата ее оценки.

#### **3.3.4. Заявление о соответствии.**

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

1. Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
  2. Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
  3. В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;
  4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости или с деятельностью по оценке объекта недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным объектом недвижимости;
  5. Оценщик лично осуществил осмотр объекта недвижимости являющегося предметом рассмотрения в настоящем отчете;
- В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи

<sup>5</sup> Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

<sup>6</sup> См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>,

Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

<sup>7</sup> См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также Rupert De Barr. Valuation and sale price, 2004 report, RICS 2005



#### **РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 158,9 кв.м., расположенного по адресу: Калужская Область, Дзержинский Район, д. Карцово, ул. Брянцева, д 22., по состоянию на 11.06.2021г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно, составляет:

**1 240 000 (Один миллион двести сорок тысяч) рублей**

В том числе:

Рыночная стоимость здания площадью 158,9 кв.м.

**714 000 (Семьсот четырнадцать тысяч) рублей**

Рыночная стоимость земельного участка под зданием площадью 1000 кв.м.

**526 000 (Пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г: № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», №327 от 1 июня 2015 г «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» ,№ 721 от 17 ноября 2016 г «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)», ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**С уважением,**

**Директор ООО «РОСТ ЭКСПЕРТ»**

**Д.Г.Борискин**

11 июня 2021 года.

## **РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.**

### **5.1. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Федеральный закон от 29-07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в текущей редакции)».
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№ 1)».
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№ 2)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№ 3)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО№ 7)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327
7. Федеральный стандарт оценки «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721
8. Грибовский СВ. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
9. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С, Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
10. Озеров Е. С, Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003.
11. Ройтман А. Г. Деформации и повреждения зданий. М.: Стройиздат, 1987.
12. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб.: МКС, 2000.
13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
14. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: ДЕЛО Лтд, 1995.
15. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Издание РОО, 1993 г.
16. Ковалев АЛ. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. —М.: Интерреклама, 2003 г.
17. Попеско А.И. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. — М.: Российское общество оценщиков, 2002 г.
18. Антонов В.П., «Оценка стоимости машин и оборудования», издание третье, переработанное и дополненное, Москва, 2005 г.

## 5.2. Применяемые аналоги

Аналоги для расчетов здания

Аналог №1


18 окт, 19:04 206 просмотров, 3 за сегодня

### Склад, от 1 135 до 2 271 м<sup>2</sup>

в офисно-складском комплексе «на ул. Промышленная, 56»

Калужская область, Калуга, Октябрьский, Промышленная ул., 56 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

**От 1 135 до 2 271 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 1**

Этаж

**5 м**

Выс. потолков

**Свободно**

Помещение

**Доступные площади**

1135 м <sup>2</sup>	7 489 ₽ за м <sup>2</sup>	8 500 000 ₽
1135 м <sup>2</sup>	7 489 ₽ за м <sup>2</sup>	8 500 000 ₽
2271 м <sup>2</sup>	7 266 ₽ за м <sup>2</sup>	16 500 000 ₽

Продается производственно-складское строение, площадью 2271 кв.м на собственном земельном участке, площадью 4467 кв.м в городе Калуга, по адресу ул. Промышленная, 56. Территория огорожена и оснащена системой онлайн видеонаблюдения. Здание в собственности. В здании: 2 офисных помещения - 61 кв.м и 128 кв.м, газовая котельная, эл. энергия (до 400 кВт), канализация, вода, пандус. Стоимость объекта недвижимости: 16 500 000 руб. Готов рассмотреть продажу 50 %

от **8 500 000**

до **16 500 000 ₽**

от 7 266 ₽ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

---

ID 51160570

**+7 910 510-44-49**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Аренда земель у группы «Самолет»**

Земельные участки от 300 до 100 000 м<sup>2</sup> в МО. Различные виды деятельности.

[Узнать больше](#) [samolet.ru](#)

**Аренда земель у группы «Самолет»**

Земельные участки от 300 до 100 000 м<sup>2</sup> в МО. Различные виды деятельности.

[Узнать больше](#) [samolet.ru](#)

**Аренда земель у группы «Самолет»**

Земельные участки от 300 до 100 000 м<sup>2</sup> в МО. Различные виды деятельности.

[Узнать больше](#) [samolet.ru](#)

## Аналог №2

23 ноя, 15:57 139 просмотров, 0 за сегодня

### Здание, 630 м<sup>2</sup>

Калужская область, Калуга, Московский, ул. Комсомольская Роща, 39с58 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



10 фото



**630 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 этажа**  
Этажность

**1974**  
Год постройки

Производственное помещение на территории "СДВ".  
Двухэтажное кирпичное здание 630 кв.м.  
Первый этаж производственная часть. Высота потолков 5 метров, электроталь с выносом балки на улицу для загрузки.  
Второй этаж - офисы.  
Земельный участок 18 соток( в аренде)  
Коммуникации: ц.канализация, водопровод, электричество 50кВт+возможно увеличение, отопление центральное. Газ в 50 метрах.  
Хороший широкий подъезд.  
Частично требует косметического ремонта.

**5 000 000 Р**

7 937 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены  
Включены НДС

ID 17805002

**+7 960 525-87-20**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



### ЖК Серебрица в Опалихе

Малозэтажная застройка. 10 минут пешком до МЦД-2 «Опалиха». Ключи в этом году!

[серебрица.рф >](#)



### Миниполис Рафинад в Химках

Авторская архитектура. Большие окна. Рядом школа и детские сады. Ипотека 2,55%!

[dom-rafinad.ru >](#)

# Аналог №3

23 апр, 11:39 136 просмотров, 2 за сегодня

## Производство, 1 500 м<sup>2</sup>

Калужская область, Калуга, Ленинский На карте

В избранное [Поделиться](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



5 фото



1 500 м<sup>2</sup>  
Площадь

2 из 2  
Этаж

Свободно  
Помещение

Продается производственный комплекс, состоящий из обособленной, огороженной, охраняемой территории пл. 0,3 Га с двумя производственно-складскими зданиями, общей пл. 1500 кв.м. в г. Калуга ( в районе п.Северный). Все коммуникации, в том числе газ. Помещение в хорошем, не требующем ремонта состоянии. Стоимость всего комплекса 9,5 млн.руб.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	9 500 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	6 334 ₽ за м <sup>2</sup>		1 583 333 ₽

9 500 000 ₽

6 334 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 13328562

+7 953 329-67-76

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



### Миниполис Рафинад в Химках

Авторская архитектура. Большие окна. Рядом школа и детские сады. Ипотека 2,55%!

[dom-rafina.ru](http://dom-rafina.ru)



### Миниполис Рафинад в Химках

Авторская архитектура. Большие окна. Рядом школа и детские сады. Ипотека 2,55%!

[dom-rafina.ru](http://dom-rafina.ru)

# Аналоги для расчетов земельного участка

## Аналог №1

Недвижимость в Калуге > Продажа > Продажа земельных участков в Калуге  
4 мая, 21:27 20 просмотров, 0 за сегодня

### Участок, 15 сот.

Калужская область, Калуга, Ленинский На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**циан.ипотека**  
Ваши реальные ипотечные ставки  
[Узнать онлайн](#)

Нет фото

**15 сот.** **Земля промышленного назначения**  
Площадь Статус земли

Продам участок все подробности по телефону

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Электричество	Газ	Канализация
Водоснабжение		

Статус участка: Земля промышленного назначения  
Площадь участка: 15 сот.

**850 000 ₽** 56 667 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 910 601-71-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**циан.ипотека**  
Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

**Собственник**  
ID 72701173

**ЖК Серебрица в Опалихе**  
Малоэтажная застройка. 10 минут пешком до МЦД-2 «Опалиха». Ключи в этом году!  
[серебрица.рф >](#)

**ЖК Серебрица в Опалихе**  
Малоэтажная застройка. 10 минут пешком до МЦД-2 «Опалиха». Ключи в этом году!  
[серебрица.рф >](#)

**Ремонт квартир**

# Аналог №2

8 ноя, 23:13 86 просмотров, 0 за сегодня

## Участок, 25 сот.

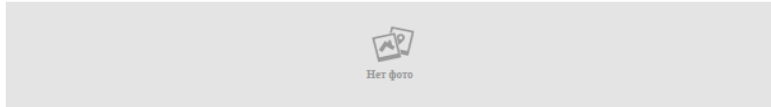
Калужская область. Калуга городской округ. Колюпаново деревня. 29А На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**циан.ипотека**

Подходит для господдержки от 5,5%

[Ипотека онлайн](#)



**25 сот.**  
Площадь

**Земля промышленного назначения**  
Статус земли

Продаю земельный участок, 25 соток. За днт "Радуга"( Колюпаново) . Газ и свет рядом. Торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



### Общая информация

Статус участка	Земля промышленного назначения
Площадь участка	25 сот.

### Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)



**1 500 000 ₪** 60 000 ₪/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 910 522-78-32**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**циан.ипотека**

Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 5,72%**

Собственник  
ID 45628162



### Миниполис Рафинад в Химках

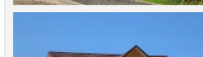
Авторская архитектура. Большие окна. Рядом школа и детские сады. Ипотека 2,55%!

[dom-rafinad.ru](#)



### 7,3 млн.₪ за дом с газом. Выдаём ключи!

[Узнать больше](#) [жж-пески.рф](#)



**7,3 млн.₪**

# Аналог №3

11 мая, 18:48 507 просмотров, 0 за сегодня

## Участок, 12 сот.

Калужская область, Калуга, Ленинский На карте

В избранное

циан.ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн



12 сот.

Площадь

Земля промышленного назначения

Статус земли

Срочно продается участок промзоны. 40:22:06 39 01:0010 , есть возможность переоформить под ИЖС (просто подать заявление и Ваш участок переведут на ИЖС). Потом перевести обратно в промку намного сложнее! Итак! Первая линия от дороги, есть град план, возможность расширения участка. Возможно строительство АЗС, автомойки, кафе, магазина и т. д. Вокруг строятся еще два посёлка. Рентабельное место, круглогодичный подъезд. Электричество на участок подведено. Участок продается полностью. Район с. Воскресенское. Также есть возможность аренды участка!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

750 000 ₹ 62 500 ₹/сот.

Следить за изменением цены

+7 910 600-70-51

+7 964 140-54-82

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

ID 20914742



## ЖК Серебрица в Опалихе

Малозатяжная застройка. 10 минут пешком до МЦД-2 «Опалиха». Ключи в этом году!

серебрица.рф



## Аренда земель у группы «Самолет»

Земельные участки от 300 до 100 000 м2 в МО. Различные виды деятельности.

Узнать больше samolet.ru



## ЖК Серебрица



### 5.3. Приложение 1 Документы заказчика

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

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:

<b>Занятие</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
17.01.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
Номер кадастрового квартала:	40:04:130101:720
Дата присвоения кадастрового номера:	40:04:130101
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	16.01.2018
Адрес:	данные отсутствуют
Площадь, м²:	Калужская область, р-н Дзержинский, д Карцово, ул Брянцева, д 22
Назначение:	158.9
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1977
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	1049000.60
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	40:04:130101:718
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Получатель выписки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МО сельское поселение "Деревня Карцово" Дзержинского района Калужской области
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Фомичева И. Е. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

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

данные		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
17.01.2018		40:04:130101:720	
Кадастровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. МО сельское поселение "Деревня Карцово" Дзержинского района Калужской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40:04:130101:720-40/004/2018-1 от 17.01.2018
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Верховного Совета Российской Федерации "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автоном от 27.12.1991 №3020-1
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

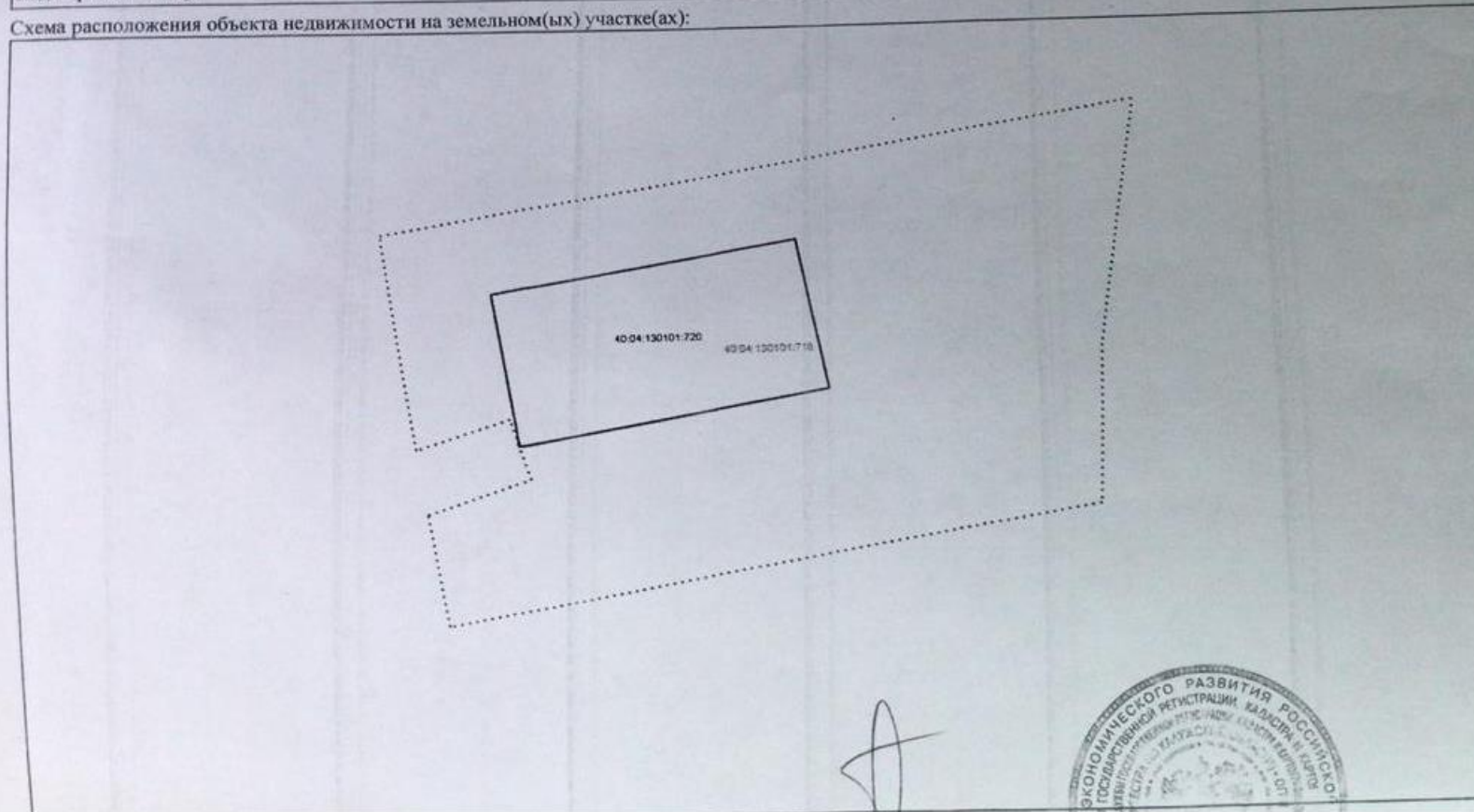
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Фомичева И. Е.  
(полное наименование должности) (подпись)  
(подпись)



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

данные		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов: _____
<u>17.01.2018</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>40:04:130101:720</u>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
РОСРЕЕСТРА" ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 1

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
<b>23.08.2019</b>	№ <b>40/000/006/2019-28067</b>		
Кадастровый номер:		<b>40:04:130101:718</b>	

Номер кадастрового квартала:	40:04:130101
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Дзержинский, д. Карцово, ул. Брянцева, д. 22
Площадь:	1000 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	288420
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:04:130101:720
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют

<b>ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ</b>		<b>Воронина Н. А.</b>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
23.08.2019 № 40/000/006/2019-28067		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		40:04:130101:718
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	для обслуживания нежилого здания	
Сведения о кадастровом инженере:	Пирогов Алексей Валерьевич №40-10-57, 29.09.2017	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
<b>ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ</b>		
полное наименование должности	подпись	Воронина Н. А. инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>23.08.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>
№ <u>40/000/006/2019-28067</u>	Всего разделов: <u>      </u>
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u>      </u>
	<b>40:04:130101:718</b>
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Гераськина Татьяна Степановна, от имени представляемого по доверенности: АДМИНИСТРАЦИЯ (ИСПОЛНИТЕЛЬНО-РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН) СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ "ДЕРЕВНЯ КАРЦОВО"

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Воронина Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>23.08.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>40/000/006/2019-28067</u>			
		<b>40:04:130101:718</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Администрация (исполнительно - распорядительный орган) сельского поселения "Деревня Карцово", ИНН: 4004401240, ОГРН: 1054000523554	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:04:130101:718-40/004/2018-1 от 29.01.2018	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении 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	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ			
полное наименование должности	подпись	Воронина Н. А.	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.08.2019 № 40/000/006/2019-28067			
Кадастровый номер:		40:04:130101:718	



ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Воронина Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего разделов: _____
23.08.2019 № 40/000/006/2019-28067		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		40:04:130101:718	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	9	80° 15'	45.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	1	351° 2'	13.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2	252° 18'	5.72	данные отсутствуют	40:04:000000:1140	Адрес отсутствует
4	4	3	343° 7'	3.96	данные отсутствуют	40:04:000000:1140	Адрес отсутствует
5	5	4	72° 5'	6.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	5	351° 3'	6.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	6	260° 12'	38.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	7	183° 59'	9.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	8	190° 17'	16.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Воронина Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Раздел 3.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>23.08.2019 № 40/000/006/2019-28067</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>40:04:130101:718</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	460744.58	1285146.60	-	0.10
2	460730.96	1285148.75	-	0.10
3	460732.70	1285154.20	-	0.10
4	460728.91	1285155.35	-	0.10
5	460726.98	1285149.38	-	0.10
6	460720.18	1285150.45	-	0.10
7	460726.66	1285187.97	-	0.10
8	460736.42	1285188.65	-	0.10
9	460752.30	1285191.53	-	0.10

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Воронина Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

#### **5.4. Приложение 2. Фотографии объекта оценки**



**5.5. Приложение 3. Документы оценщика**

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400404946

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**050418**

Город

**Москва**

Дата выдачи

**5 июня 2015**

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**БОРИСКИН**  
**Дмитрий Геннадьевич**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
**НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный  
университет "Синергия"**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

**5 июня 2015**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**Оценки стоимости предприятия (бизнеса)**



Протокол заседания комиссии

Выдана диплома

Секретарь

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 009640 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 009640 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Борискин Дмитрий Геннадьевич</b> Паспортные данные: Сер. 1506 М580239 выдан Управлением внутренних дел Советского района города Брянска (код подразделения – 322-003) 09.03.2007 Адрес регистрации: 241007, Брянская область, г. Брянск, ул. Бежинкава, д. 1, строение 10, кв. (оф. 180
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. <b>СПАО «Ингосстрах»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патриаршая, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. <b>АО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б. Лицензия ЦБ РФ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный актуацией в законную силу решением арбитражного суда или принявший Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер. д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь несет ответственность исполнением свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Копиями по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СОСТРАХОВЩИК 1:</b> СПАО «Ингосстрах» От Состраховщика 1: (Начальник отдела страхования имущества и профессиональных рисков Александр С.Ю. на основании доверенности от № 90244-3/17 от 20.11.2017г. и АИ9368/18 от 23.08.2018г. от АО «Ингосстрах»)

Борискин Дмитрий Геннадьевич

**ИНГОССТРАХ**СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ  
АКЦИОНЕРНОЕ  
ОБЩЕСТВО  
«ИНГОССТРАХ»  
Филиал в Брянской области241007, Россия, Брянская область,  
г. Брянск, улица Дуки, д. 69  
www.ingos.ru  
Тел.: (4832) 36-73-47**СЕРТИФИКАТ**  
к договору № 433-523-009020/20

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-523-101799/19 от 14.01.2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью "РОСТ ЭКСПЕРТ" (ООО "РОСТ ЭКСПЕРТ") Россия, 241007 г. Брянск, ул. Дуки, д.68, пом. I ИНН 3250071803
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществом Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «20» февраля 2020 года по «19» февраля 2021 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-523-009020/20 от 04.02.2020 г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» (СПАО «ИНГОССТРАХ») Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2 ИНН 7705042179 Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Брянской области Брянская область, 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 69

Гусарова Елена Сергеевна  
Руководитель направления отдела корпоративных продаж филиала СПАО «ИНГОССТРАХ» в  
Брянской области, действующий на основании доверенности № 7319666-523/19 от 26.12.2019 г.

Место выдачи: Россия, Брянская область

Дата выдачи: 10 февраля 2020 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВРоссия, 350001, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98тел/факс: 8 -800-500-61-81  
E-mail: sro.raoufo@gmail.com  
www.sroga.ru**ВЫПИСКА****ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
Борискина Дмитрия Геннадьевича

(Ф.И.О. заявителя полностью (включая сокращенные названия))

о том, что Борискин Дмитрий Геннадьевич

(Ф.И.О. заявителя)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«06» декабря 2019 года за регистрационным номером № **01202**.

Квалификационный аттестат по направлению:  
- «оценка недвижимости» № 011167-1 от 24.04.2018, выданный ФБУ  
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих  
кадров".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» декабря 2019г.

Дата составления выписки «06» декабря 2019г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



