



СВОД

свободный
оценочный
департамент

ОТЧЕТ № 03/03/25

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в составе:

«Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12»

**Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган)
муниципального района «Ферзиковский район»**

Исполнитель: Эксперт-оценщик Новикова Ольга Сергеевна



Новикова О. С.

11. 03. 2025 г.

г. Елец 2025 г

В соответствии с Муниципальным контрактом №0137300000224000054 Оценка рыночной стоимости имущества, оценка рыночной стоимости арендной платы от 15 января 2025 г. эксперт-оценщик Новикова Ольга Сергеевна произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12.

Дата оценки: 11.03.2025 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта имущества, относящегося к муниципальной собственности. Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Полные характеристики объекта недвижимости, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Эксперт-оценщик Новикова Ольга Сергеевна не проводил аудиторскую и иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надёжность этой информации. Проведенные далее расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта недвижимости – Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 составляет величину:

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости: – Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12</i>	<i>313 945 (Триста тринадцать тысяч девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки с НДС</i> <i>В том числе НДС</i> <i>52 324 (Пятьдесят две тысячи триста двадцать четыре) рубля 20 копеек</i>
<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости: – Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12</i>	<i>111 000 (Сто одиннадцать тысяч) рублей 00 коп без НДС</i>
<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости: – Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12</i>	<i>424 945 (Четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки с НДС</i>

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ; федеральными стандартами оценки, Стандартами и Правилами Ассоциации СРОО «СВОД» (2019 г.).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь. Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Эксперт-оценщик

Новикова О. С.



1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

Эксперт-оценщик Новикова Ольга Сергеевна не проводил как часть этой работы какую-либо проверку качественных и количественных характеристик объекта оценки.

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме заявленных в предоставленной Заказчиком документации.

2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

4. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях с учетом округления по математическим правилам.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

7. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

8. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

9. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

10. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике, а также любая ссылка на его профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

11. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

12. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

13. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми 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.

14. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся точные значения показателей. Итоговые показатели определяются с учетом округления. Поэтому при пересчете округленных итоговых значений по точным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

15. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения об объекте оценки		
Объект оценки:	№ п/п	Объект оценки
	1	Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский

	район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов
Местоположение объекта оценки:	Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12
Оцениваемые права:	собственность
Обременения:	Отсутствуют
Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки:	Выписка из ЕГРН от 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-207396431 (земельный участок) Выписка из ЕГРН от 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-207397589 (здание)
Собственник	Муниципальный район "Ферзиковский район" Калужской области
Сведения об отчете	
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Муниципальный контракт №0137300000224000054 Оценка рыночной стоимости имущества, оценка рыночной стоимости арендной платы от 15 января 2025 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости права собственности объекта недвижимого имущества
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения начальной цены продажи
Дата проведения оценки объекта оценки:	11.03.2025 г.
Дата определения стоимости объекта оценки	11.03.2025 г
Дата составления отчета:	11.03.2025 г
Срок проведения оценки:	с даты заключения Контракта до 01 декабря 2025 года.
Порядковый номер отчета:	03/03/25
Итоговая стоимость	424 945,22 руб., с НДС
Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	
Рыночная стоимость объекта недвижимости <i>Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12</i> составляет	
424 945 (Четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки	

в том числе НДС		
52 324 (Пятьдесят две тысячи триста двадцать четыре) рубля 20 копеек		
Доходный подход		
-		
Затратный подход		
-		
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта:	№ п/п	ИТОГО, рыночная стоимость, руб. (с НДС)
	1	Объект оценки Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилых зданий, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 424 945 (Четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки в том числе НДС 52 324 (Пятьдесят две тысячи триста двадцать четыре) рубля 20 копеек
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. - Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет реализован на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.	

3 ВВЕДЕНИЕ

3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости. Термин «Рыночная стоимость», используемый нами в этом отчете, определяется следующим образом.

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «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.

То есть когда:

Одна сторона 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

3.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт №0137300000224000054 Оценка рыночной стоимости имущества, оценка рыночной стоимости арендной платы от 15 января 2025 г.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	- Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12
Существующие имущественные права на объект оценки:	- право собственности;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- право собственности;
Обладатель оцениваемых прав:	Муниципальный район "Ферзиковский район" Калужской области
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости права собственности объекта недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения начальной цены продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке(помимо заказчика оценки):	Специалисты Администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального района «Ферзиковский район»
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная. * Если вид стоимости не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО II должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3. Дата оценки – 11.03.2025 г. 4. Предполагаемое использование объекта - в соответствии с НЭИ, под коммерческие цели; 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях;
Дата оценки:	11.03.2025 г.
Дата проведения осмотра (особенно-	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки ввиду террито-

сти проведения осмотра) объекта оценки:	риальной удаленности объекта, вследствие чего оценка производится исходя из данных, полученных в результате интервьюирования заказчика и предоставленной документации.
Период (срок) проведения работ по оценке:	с даты заключения Контракта до 01 декабря 2025 года.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписка из ЕГРН от 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-207396431 (земельный участок) - Выписка из ЕГРН от 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-207397589 (здание)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Общие допущения	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. - Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях с учетом округления по математическим правилам. - В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. - Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. - Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости сведения об Оценщике, а также любая ссылка на его профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика. - Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми 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. - В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся точные значения показателей. Итоговые показатели определяются с учетом округления. Поэтому при пересчете округленных итоговых значений по точным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете. - Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и опреде-	Не требуется

ления иных расчетных величин:	
-------------------------------	--

3.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:	Администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального района «Ферзиковский район»
Реквизиты Заказчика:	249800, Калужская область, п. Ферзиково, ул. Карпова, д.25 Тел/факс: (48437) 32-727 e-mail: aferzik@adm.kaluga.ru ИНН 4020001056 КПП 402001001 р/с 03231643296440003700 к/с 40102810045370000030 ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ //УФК по Калужской области г.Калуга БИК 012908002

3.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Новикова Ольга Сергеевна - действительный член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков – «Свободный оценочный департамент» номер в реестре № 968 Полное наименование: Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» Адрес фактического нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), 12 этаж, офис 1214. Адрес для корреспонденции: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13. Телефоны: 8-800-333-87-38 (звонок бесплатный по всей России), +7 (343) 380-80-82. Эл. адреса: info@srosvod.ru Диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный технический университет им. Ю.А.Гагарина по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 642405182868 от 05 сентября 2017 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: ПОЛИС № TLP-2400067-96 от 12 марта 2024 г. (Страховщик ООО «АМТ Страхование», срок действия договора с 22.03.2024 г. по 21.03.2025 г. Сумма страховой ответственности 5 000 000 рублей.) Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» реквизиты (номер, кем и когда выдан): №034706-2-2 от «16» января 2023 г., выдан ФБУ «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров», срок действия: до «16» января 2026 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» реквизиты (номер, кем и когда выдан): №040239-1 от «27» июня 2024 г, выдан ФБУ «Федеральным ресурсным центром», срок действия: до «27» июня 2027 г.
Местонахождение оценщика	399761 Липецкая область, Елецкий район, с. Талица, ул. Выгонная, 10; электронный адрес: otsenka48@yandex.ru ; номер телефона: 8-904-298-56-57.
Степень участия в процессе оценки объекта	100%
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Новикова Ольга Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и со-

	ставлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Новикова Ольга Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Новикова Ольга Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3.5 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

3.6 ИНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ, ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ.

Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку – отсутствуют.

3.7 ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта проведена по состоянию на 11.03.2025 г.

Дата составления отчета: 11.03.2025 г.

3.8 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов.

Оценивалась рыночная стоимость объекта оценки.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды.

Права аренды (leasehold estate) — термин Международных стандартов оценки (МСО), также переводимый иногда как интерес арендатора, интерес съемщика или интерес лизгольда; — это права распоряжения собственностью, создаваемые условиями договора аренды, в противоположность общим правам собственности на имущество (движимое и недвижимое). Права аренды ограничиваются условиями конкретного соглашения об аренде: например, оно может устанавливать срок действия аренды, допускать или не допускать разукрупнение имущества или сдачу его целиком или частично в субаренду другим сторонам. Регламентируются "Гражданским кодексом Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020)

3.9 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.

Имея достаточную информацию для анализа, полученную в процессе интервьюирования, а так же фотографии объекта оценки и документацию в полном объеме, предоставленные Заказчиком, и при отсут-

ствии требований Заказчика об обязательном выезде для осмотра Объекта оценки, Оценщик принял решение отказаться от выезда и осмотра Объекта оценки, в связи с не влиянием данного факта в конкретном случае на итоговую стоимость.

В связи с тем, что осмотр Объекта оценки не проводился дополнительных допущений и ограничений, по мнению Оценщика, не возникает.

Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход.
- затратный подход.

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью методов в рамках указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

3.10 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- осмотр оцениваемого объекта;
- беседа с заказчиком или его представителем;
- исследование рынка продажи и аренды аналогичных объектов в регионе местоположения объекта;
- отбор информации;
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- использование основных подходов оценки для определения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта;
- составление отчета об оценке.

3.11 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - 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.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации – это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учиты-

вает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения- общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

3.12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Совета Ассоциации СРОО «СВОД» Протоколом № 55-1 от «01» декабря 2022 года утверждены новые стандарты Ассоциации СРОО «СВОД». С «01» декабря 2022 года введены в действие следующие стандарты Ассоциации СРОО «СВОД»: Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки), Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости), Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке) С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте СРО СВОД: <https://www.srosvod.ru/>

3.13 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки СРО СВОД (2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество:

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местополо-

Параметр	Значение
Наименование	Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м.
Адрес объекта оценки	Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Форма собственности	Муниципальная
Субъект права	Муниципальный район "Ферзиковский район" Калужской области
Реквизиты собственника	249800, Калужская область, п. Ферзиково, ул. Карпова, д.25 Тел/факс: (48437) 32-727 e-mail: aferzik@adm.kaluga.ru ИНН 4020001056 КПП 402001001 р/с 03231643296440003700 к/с 40102810045370000030 ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ //УФК по Калужской области г.Калуга БИК 012908002
Правоустанавливающие и технические документы	Выписка из ЕГРН от 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-207397589 (здание)
Существенные ограничения, обременения права	Не зарегистрировано
Наиболее эффективное использование объекта	Текущее
Текущее использование объекта	нежилое
Тип объекта	здание
Год постройки	1991
Этаж	1
Тип входа	отдельный
Фундамент	Железобетонный
Стены	Кирпич, панель
Перегородки	-
Крыша	Бетонные перекрытия, рулонная
Полы	Бетонные, плиточные
Дверные проемы	простые
Оконные проемы	Двойные, створные
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка
Отопление	-
Электричество	-
Техническое состояние	Ветхое
Балансовая стоимость объекта, руб.	Данные отсутствуют
Действительная стоимость на 2013 г. согласно данным техпаспорта.	364264 руб 75 коп

№ п/п	Объект оценки
1	Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилых зданий, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул.

Лесная, д. 12

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 40:22:184302:594

☆

Информация

Сервисы

Объекты

Части 3У

Сост: > 1

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Вид земельного участка

Землепользование

Дата присвоения

03.02.2015

Кадастровый номер

40:22:184302:594

Кадастровый квартал

40:22:184302

Адрес

Калужская область, р-н Ферзиковский, д.Зудна, ул.Лесная, д.12

Площадь уточненная

350 кв. м

Легенда

↕

17

ки элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Форма собственности	Муниципальная
Субъект права	Муниципальный район "Ферзиковский район" Калужской области
Реквизиты собственника	249800, Калужская область, п. Ферзиково, ул. Карпова, д.25 Тел/факс: (48437) 32-727 e-mail: aferzik@adm.kaluga.ru ИНН 4020001056 КПП 402001001 р/с 03231643296440003700 к/с 40102810045370000030 ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ //УФК по Калужской области г.Калуга БИК 012908002
Правоустанавливающие и технические документы	Выписка из ЕГРН от 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-207396431 (земельный участок)
Существенные ограничения, обременения права	нет
Наиболее эффективное использование объекта	Для эксплуатации нежилого здания
Фактическое использование объекта	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб	54 670,00
Балансовая стоимость, руб	Нет данных

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка и единого объекта недвижимости, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование объекта будет давать максимальный доход его владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

В данной ситуации техническое состояние существующих на земельном участке улучшений позволяет их использовать после ремонтных работ. Соответственно, Оценщик не рассматривает земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания как отдельный элемент.

Объект: нежилое здание с земельным участком.

Юридическая правомочность

С юридической точки зрения, оцениваемый объект может быть использован как нежилое здание с земельным участком, то есть по текущему назначению, что закреплено в технической и право устанавливающей документации.

Физическая возможность

Конструктивно и планировочно оцениваемый объект представляет собой здание удобной планировки, с просторной прилегающей территорией, что дает возможность использовать данный объект почти в любом назначении, включая торговое, складское, административное, предприятие общественного питания, рекреации и т.п.

Заключение по наиболее эффективному использованию.

Из всех ограничений наиболее существенное влияние оказывают юридические. Таким образом, объект оценки можно отнести к объектам свободного назначения, но как НЭИ принято текущее, в силу юридической возможности.

Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

6. АНАЛИЗ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Влияние макроэкономических факторов на рынок недвижимости оцениваемого объекта

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта по итогам январь-сентябрь 2024 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Средне январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	139 100,4 ¹⁾	104,2	103,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6 ²⁾	105,2

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2024 г.	В % к ноябрю 2023 г.	Октябрь 2024 г.	Январь- ноябрь- 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Средне ноябрь 2023 г. в % к ноябрю 2022 г.	Октябрь 2023 г.	Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,7	96,0	104,6	105,8	95,8	105,5
Индекс промышленного производства		103,7	100,0	104,3	105,1	101,1	104,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	689,3	98,2	49,1	97,4	75,4	44,2	100,1
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,3	89,5	97,8	100,7	128,9	108,5	100,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	478,0	102,1	102,1	100,1	101,5	96,4	99,3
в том числе железнодорожного транспорта	214,1	98,6	104,9	94,8	97,9	97,4	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 809,3	106,0	98,1	107,4	110,6	97,3	107,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 489,7	102,5	98,7	103,4	106,2	99,7	106,6
Индекс потребительских цен		108,9	101,4	108,4	107,5	101,1	105,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,9	101,0	112,5	121,9	99,9	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	80,4	102,5	79,9	80,1 ³⁾	100,4	80,2 ³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	67,3	98,8	71,8	75,7	100,5	76,0

3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Октябрь 2024 г.	В % к октябрю 2023 г.	Январь- октябрь- 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.	Средне октябрь 2023 г. в % к октябрю 2022 г.	Январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	86 582	116,4	117,9	117,2	113,7
реальная		107,2	108,9	109,9	107,7

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

В 2024 году российская дипломатия прилагала энергичные усилия по реализации положений Концепции внешней политики, утвержденной Президентом Российской Федерации В.В.Путиным в марте 2023 г.

В условиях, когда «коллективный Запад» пытался сохранить рудименты своего глобального доминирования и насаждал «порядок, основанный на правилах», Россия предложила конструктивную альтернативу, выступив за непреложность следования принципам Устава ООН во всей их полноте и взаимосвязи, в том числе применительно к урегулированию кризиса вокруг Украины и других конфликтов, где должно быть обеспечено суверенное равенство государств, право наций на самоопределение, права человека, а также тесно связанная с ними неделимость безопасности.

Курс на упрочение позиций России на международной арене как одного из ведущих центров многополярного мира получил новое идейное обрамление с выдвижением инициатив по евразийской безопасности и борьбе с неоколониализмом.

Была начата реализация представленной Президентом Российской Федерации в июне стратегической инициативы создания архитектуры неделимой безопасности в Евразии. Пути адаптации существующей

системы взаимодействия к новым условиям изложены в Заявлении министров иностранных дел государств-участников СНГ о принципах сотрудничества в обеспечении безопасности в Евразии (октябрь). Единство подходов к оценке военно-политической обстановки в рамках Союзного государства отражает подписанное министрами иностранных дел России и Беларуси заявление «Совместное видение Евразийской хартии многообразия и многополярности в XXI веке» (ноябрь).

С Беларусью и КНДР заключены двусторонние договоренности о гарантиях безопасности, регламентирующие порядок действий в случае вооруженной агрессии против стран-участниц. Москва совместно с Минском также предприняла ряд практических шагов в военной ядерной сфере в качестве меры сдерживания потенциального агрессора. Утверждена Концепция безопасности Союзного государства, которая формирует общее видение угроз и вызовов, а также путей их нейтрализации.

Экономический потенциал Большой Евразии укрепился благодаря продвижению проекта создания международного транспортного коридора «Север-Юг» (МТКСЮ). Согласованы стратегические решения по повышению эффективности отрезка Решт-Астара и развитию железнодорожной сети внутри Ирана. Достигнута договоренность о поставках белорусских калийных удобрений в Индию. Совместно с Ираном, Индией и Казахстаном созданы новые особые экономические зоны (ОЭЗ). Учрежден Международный союз ОЭЗ МТКСЮ. В Астраханской области сформирован Каспийский кластер, объединяющий ОЭЗ «Лотос» и морской порт «Оля». Подписаны документы об ускоренном создании логистических сервисов с Бахрейном и Ираном.

Дан старт реализации внешнеполитической инициативы по международному сотрудничеству в борьбе с неокOLONиализмом. Всероссийская политическая партия «ЕДИНАЯ РОССИЯ» провела международный межпартийный Форум сторонников борьбы с современными практиками неокOLONиализма, на котором была поддержана идея создания всемирного Движения «За свободу наций!» (февраль). К нему присоединились более 50 стран Азии, Африки, Латинской Америки, Ближнего Востока, Европы и СНГ.

Россия взяла на себя роль лидера в утверждении антинеокOLONиальной проблематики на повестке дня Генассамблеи ООН и во взаимодействии с единомышленниками из Группы друзей Устава ООН обеспечила принятие резолюции ГА ООН «Искоренение колониализма во всех его формах и проявлениях» (декабрь), определившей 14 декабря в качестве Международного дня борьбы с колониализмом во всех его формах и проявлениях.

Мощное ускорение было придано развитию связей со странами и объединениями Мирового большинства.

Достигнуты важные договоренности по развитию российско-белорусского интеграционного сотрудничества в рамках Союзного государства, прежде всего в финансово-экономической сфере, промышленности и торговле. Внедрены отраслевые системы обмена информацией, сняты транспортные ограничения, оптимизирована налоговая политика.

Государственные визиты Президента России В.В.Путина в Узбекистан (май) и Казахстан (ноябрь) подтвердили близость внешнеполитических подходов, закрепили в двусторонней повестке дня перспективные направления сотрудничества, включая совместные производственно-логистические проекты.

Свидетельством интенсивного развития двусторонних связей с Азербайджаном стал первый в истории государственный визит Президента России В.В.Путина (август) в эту страну.

Всеобъемлющее партнерство и стратегическое взаимодействие с КНР вышло на новый уровень по итогам государственного визита Президента России В.В.Путина в Китай (май). Китайская Народная Республика закрепила в качестве крупнейшего внешнеторгового партнера России (объем товарооборота достиг эквивалента 240 млрд долл., причем 95% платежей осуществлено в национальных валютах).

Особо привилегированное стратегическое партнерство с Индией получило серьезный импульс благодаря официальному визиту премьер-министра Индии Н.Моди в Россию (июль), создавшему условия для расширения взаимодействия в финансовой, инвестиционной, транспортной, энергетической и научно-технологической сферах.

Новую главу в сотрудничестве с Корейской Народной Демократической Республикой открыл государственный визит Президента России В.В.Путина в Пхеньян (июнь), в ходе которого был подписан Договор о всеобъемлющем стратегическом партнерстве, задавший ориентиры углубления взаимовыгодного сотрудничества двух стран по широкому спектру направлений.

Официальные визиты Президента Российской Федерации В.В.Путина во Вьетнам (июнь) и Монголию (сентябрь) улучшили динамику отношений с этими странами, прежде всего в сферах энергетики, транспорта и промышленности, а также осуществления крупных инвестиционных проектов.

Флагманским международным событием стал Казанский саммит объединения БРИКС, которое под российским председательством впервые собралось в расширенном составе и окончательно развеяло миф о международной изоляции России. В работе мероприятий саммита приняли участие руководители 36 государств и исполнительных структур шести многосторонних организаций. Согласованы совместные шаги по реформированию мировой валютно-финансовой архитектуры и созданию устойчивых к внешним рискам механизмов взаиморасчетов. Запущены контактная группа по климату и устойчивому развитию, рабочая группа по ядерной медицине и транспортный диалог. Начата работа по продвижению Трансграничной платежной инициативы, расчетно-депозитарной инфраструктуры «БРИКС Клир» и совместной перестраховоч-

ной компании, учреждению зерновой биржи, геологической, инвестиционной и технологической платформ. Создана новая категория стран-партнеров БРИКС и согласован список потенциальных кандидатов объединения.

Под председательством России в СНГ придан импульс развитию взаимодействия в сфере энергетики, химической промышленности и ряде других отраслей. Вступило в силу Соглашение о свободной торговле услугами, учреждении, деятельности и осуществлении инвестиций в СНГ. Запущена инициатива о предоставлении ШОС статуса наблюдателя или партнера при СНГ. Приняты семь совместных заявлений на уровне глав государств и министров иностранных дел по актуальным темам международной повестки дня.

При деятельной поддержке России полноправным членом Шанхайской организации сотрудничества стала Республика Беларусь. Главами государств и правительств ШОС приняты Астанинская декларация и инициатива ШОС «О мировом единстве за справедливый мир и согласие» (июль), решения о создании Универсального центра по противодействию вызовам и угрозам безопасности в Ташкенте, Центра по противодействию международной организованной преступности в Бишкеке и Антинаркотического центра в Душанбе. Утвержден механизм реализации совместных научно-исследовательских и инновационных проектов.

В рамках содействия усилиям по расширению партнерской сети Евразийского экономического союза завершены переговоры об установлении преференциальных торговых режимов с ОАЭ и Индонезией, Ирану предоставлен статус государства-наблюдателя при ЕАЭС. Евразийской экономической комиссией подписан меморандум о взаимодействии с правительством Никарагуа.

В ОДКБ укреплены механизмы противодействия незаконному обороту наркотиков, нелегальной миграции, международному терроризму, преступности с применением информационных технологий. Получили развитие новые направления сотрудничества в сфере биологической и информационной безопасности. С учетом опыта миротворческой операции ОДКБ в Казахстане в 2022 г. нормативно закреплены процедуры кризисного реагирования, позволяющие обеспечить быстрое принятие необходимых решений, в том числе по задействованию сил и средств. Утвержден комплекс мер по обеспечению безопасности южных рубежей ОДКБ на афганском направлении.

Более интенсивными и тематически насыщенными стали контакты с государствами Африки, Юго-Западной и Юго-Восточной Азии, Латинской Америки. Расширена сеть российских торговых представительств в странах Мирового большинства, усилен их кадровый потенциал. В результате внедрения современных технологий повышена антисанкционная устойчивость инфраструктуры национального экспорта, страхования и финансового сопровождения сделок.

Во исполнение решения Санкт-Петербургского саммита Россия-Африка 2023 г. проведена первая министерская конференция Форума партнерства Россия-Африка (ноябрь), в ходе которой были конкретизированы планы реализации договоренностей по развитию всего комплекса отношений с африканскими государствами с упором на сотрудничество в сфере продовольственной безопасности, подготовки кадров, геологоразведки, цифровизации, здравоохранения и молодежной политики.

Еще более тесными стали связи со странами Исламского мира. Официальный визит в Россию главы ОАЭ Мухаммада бен Заида Аль Нахайяна (октябрь) подтвердил стратегический характер отношений Москвы и Абу-Даби, охватывающих широкий спектр направлений: от энергетики и торговли до сотрудничества в космосе и гуманитарной сфере.

Участие Министра иностранных дел России С.В.Лаврова в седьмом министерском заседании Стратегического диалога Россия-Совет сотрудничества арабских государств Персидского залива (ССАПЗ), его визиты в Катар и ОАЭ, а также взаимодействие с Лигой Арабских Государств (ЛАГ) внесли существенный вклад в развитие отношений с арабскими странами и в поиск путей комплексной стабилизации обстановки в «горячих точках», включая палестино-израильский конфликт, Йемен, Судан и Сирию. Общность взглядов России и арабо-мусульманских стран на развитие международной обстановки подтвердило заседание Группы стратегического видения «Россия-Исламский мир» на площадке «KazanForum 2024» (май).

Переговоры президентов России и Турции «на полях» саммита БРИКС в Казани подкрепили высокую динамику двусторонних отношений, придали импульс реализации стратегических проектов в газовой и атомной отраслях. На третьем министерском заседании (октябрь) Платформы регионального сотрудничества «3+3» (Азербайджан, Армения, Грузия плюс Россия, Иран, Турция) Россия присоединилась к инициативе по трансформации этой диалоговой площадки в полноценную организацию.

Россия предприняла ряд шагов в поддержку стабильности в Афганистане. В течение года в Кабул доставлено около 200 тонн гуманитарных грузов. Под российским председательством проведено шестое заседание Московского формата консультаций по афганской проблематике (октябрь) с участием Китая, Ирана, Индии, Пакистана и всех государств Центральной Азии.

Новая страница отношений была открыта с Индонезией – самой населенной мусульманской страной и региональным лидером. Президент ПрабовоСубианто еще до своего официального вступления в должность нанес визит в Россию (июль) для встречи с Президентом России В.В.Путиным.

Принято заявление глав внешнеполитических ведомств России и АСЕАН по случаю 20-летия присоединения нашей страны к Договору о дружбе и сотрудничестве в Юго-Восточной Азии (июль). Запущен диалог по цифровизации, состоялся ряд крупных бизнес-форумов по линии ЕАЭС-АСЕАН. Проведена очередная встреча мининдел в формате Россия-Китай-действующий председатель АСЕАН (в 2024 г. – Лаос).

Выросла интенсивность политического диалога со странами Латинской Америки и Карибского бассейна. Российскую Федерацию посетили президенты Кубы М.Диас-Канель (май), Боливии Л.Арсе (июнь) и Венесуэлы Н.Мадуро (октябрь). Принята Декларация Российской Федерации и Республики Никарагуа о путях и средствах противодействия, смягчения и компенсирования негативных последствий односторонних принудительных мер (апрель), с Венесуэлой подписан межведомственный Меморандум о сотрудничестве в противодействии односторонним принудительным мерам (июнь).

Россия внесла большой интеллектуальный и прикладной вклад в удержание международной дискуссии на глобальных площадках в прагматическом, практико-ориентированном русле, нейтрализацию попыток принести их в жертву односторонним политизированным подходам. Для оживления дебатов о принципах взаимодействия государств в многополярном мире провели под российским председательством специальное заседание Совета Безопасности ООН на тему «Многостороннее сотрудничество в интересах формирования более справедливого, демократического и устойчивого мироустройства» (июль). На 79-й сессии Генассамблеи ООН одобрен представленный Россией проект традиционной резолюции «Борьба с героизацией нацизма, неонацизмом и другими видами практик, которые способствуют эскалации современных форм расизма, расовой дискриминации, ксенофобии и связанной с ними нетерпимости» (декабрь).

В «Группе двадцати» поддержали настрой председательствовавшей Бразилии уделить основное внимание решению проблем стран Мирового большинства, реформе институтов глобального управления и устранению неравенства. Россия присоединилась к инициативе Бразилиа – Глобальному альянсу по борьбе с голодом и бедностью.

Успешно реализованы флагманские проекты в области культурно-гуманитарного сотрудничества: международный турнир по фиджитал-спорту «Игры будущего» (февраль-март) с участием 260 команд и более двух тысяч участников со всего мира, а также Спортивные игры стран БРИКС (июнь), в которых соревновались более четырех тысяч атлетов из 82 стран.

Широкий резонанс получили мероприятия X Санкт-Петербургского международного форума объединенных культур (сентябрь), в ходе которого делегаты из 80 стран высказались за недопустимость политизации культурно-гуманитарной сферы международного взаимодействия.

Второй конгресс Международного движения русофилов (февраль), а также предшествовавший ему Форум многополярности подтвердили наличие у России широкого круга единомышленников во всех странах. Более 20 тыс. человек из 188 стран мира посетили прошедший в г. Сочи Всемирный фестиваль молодежи (март).

Заметно вырос интерес к российским дискуссионным площадкам – прежде всего, Петербургскому международному экономическому форуму, Восточному экономическому форуму, Петербургскому международному юридическому форуму, Международному дискуссионному клубу «Валдай», трибуну которого Президент Российской Федерации В.В.Путин избрал для развернутого изложения российских взглядов на формирование нового мирового порядка (ноябрь).

Запущен пилотный проект по созданию партнерских Русских домов в странах и регионах, где нет Российских центров науки и культуры, и с этой целью подписаны первые 17 соглашений с общественными организациями из Алжира, Боливии, Буркина-Фасо, Ирака, Мали, Нигера, Нидерландов, ОАЭ, Таиланда, Гвинеи, Сомали, Судана, Сьерра-Леоне, ЦАР, Чада и Экваториальной Гвинеи.

Расширен перечень иностранных государств, гражданам которых оформляется электронная виза для поездок в Россию. В целях облегчения общения между жителями России и Грузии, активизации деловых связей и гуманитарных обменов гражданам Грузии предоставлено право безвизового въезда в Россию для осуществления трудовой деятельности, учебы и проживания на срок более 90 дней.

На западном направлении в условиях эскалации силовой, экономической, информационной и идеологической агрессии недружественных государств, российская дипломатия нейтрализовала попытки движения ультимативных политических требований и обеспечила признание большинством государств мира безальтернативности урегулирования кризиса вокруг Украины путем устранения его первопричин – угроз безопасности России, возникших в результате расширения НАТО, и нарушений прав русских и русскоговорящих граждан. Такая позиция была доведена до руководства ряда стран НАТО и ЕС, включая Австрию, Венгрию, Мальту, Словакию, США, Турцию, ФРГ, а также Ватикана и Швейцарии в ходе прямых контактов с ними на высшем и высоком уровнях.

Источник: <https://www.mid.ru/ru/maps/in/1989553/>

Объем ВВП

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2024 года. Объем ВВП России за III квартал 2024 г. составил в текущих ценах 49 591,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2023 г. составил 103,1%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2024 г. по отношению к ценам III квартала 2023 г. составил 106,6%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2024 г. составил в текущих ценах 139 100,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2023 г. составил

104,2%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2024 г. по отношению к ценам января-сентября 2023 г. составил 110,1%

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-ноябре 2024 г. - 104,6%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-ноябре 2024 г. - 104,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,7%, в январе-ноябре 2024 г. - 99,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 689,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2024 г. - 8 451,5 млрд рублей.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (68,5%), сахарной свеклы (88,0%) и подсолнечника (60,5%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (59,1%) и овощей (46,6%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 30,4% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 39,2%, сахарной свеклы - 11,9%, картофеля - 16,4%, овощей - 23,6%.

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2024 г. посеяны на площади 11,2 млн гектаров, что на 4,2% меньше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 18,4 млн гектаров против 17,5 млн гектаров на эту же дату в 2023 году. Животноводство. На конец ноября 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,7 млн голов (на 4,0% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,4 млн (на 3,2% меньше), свиней - 28,1 млн (на 1,3% меньше), овец и коз - 20,0 млн (на 3,3% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,9% поголовья крупного рогатого скота, 5,7% свиней, 44,7% овец и коз (на конец ноября 2023 г. - соответственно 37,9%, 6,1%, 45,0%).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в ноябре 2024 г. составил 58,0 млрд рублей, что в действующих ценах на 6,1% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - на 2,9% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2024 г. составил 1 674,2 млрд рублей, или 100,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 14 216,3 млрд рублей, или 102,0%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 ноября 2024 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2024 г. составил (-14%).

Жилищное строительство. В ноябре 2024 г. возведено 1,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 21,0 тыс. жилых домов. Всего построено 97,2 тыс. новых квартир. В январе-ноябре 2024 г. возведено 11,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 447,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1113,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 60,6 млн кв. метров, или 64,6% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2024 года.

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5 080,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2 302,4 млрд, автомобильного - 353,2 млрд, морского - 67,5 млрд, внутреннего водного - 55,2 млрд, воздушного - 1,7 млрд, трубопроводного - 2 300,2 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2024 г. составил 488,4 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 135,4 млрд, автомобильного - 87,4 млрд, воздушного - 264,8 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2024 г. составил 4 809,3 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 49 914,9 млрд рублей, или 107,4%.

В ноябре 2024 г. оборот розничной торговли на 96,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,8% (в ноябре 2023 г. - 95,6% и 4,4% соответственно).

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, в IV квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом снизился и составил (-3)%

В IV квартале 2024 г. по сравнению с III кварталом 2024 г. увеличение индекса предпринимательской уверенности было отмечено в 66 субъектах Российской Федерации.

В 11 субъектах Российской Федерации указанный индекс снизился, в 8 субъектах - остался на том же уровне. Основными факторами, ограничивающими активность организаций розничной торговли, в IV квартале 2024 г. по-прежнему остаются недостаточный платежеспособный спрос населения и высокий уровень налогов.

Оборот общественного питания в ноябре 2024 г. составил 305,9 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 3100,8 млрд рублей, или 108,8%.

По результатам выборочного обследования деловой активности в сфере услуг в IV квартале 2024 г. баланс оценок изменения экономической ситуации составил (-6%) против (-1%) в III квартале 2024 года.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2024 г. составил 13 652,2 млрд рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 141 622,2 млрд рублей, или 107,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2024 г. приходилось 26,9% оборота оптовой торговли.

В ноябре 2024 г. оборот оптовой торговли на 76,7% формировался организациями оптовой торговли (в ноябре 2023 г. - на 76,4%), оборот которых составил 10 470,3 млрд рублей, или 103,4% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023 года.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-октябре 2024 г. составил 353,8 млрд долларов США, или 100,5% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 241,6 млрд долларов, или 96,3%.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2024.pdf>

2024 год стал годом значительных изменений для экономики России, особенно в контексте ключевой ставки, цен на продукты, недвижимости и условий по ипотеке. Экономика пережила ряд потрясений, которые оказали глубокое влияние на ее развитие. Конфликт на территории Украины, продолжение санкций и общая нестабильность вызвали серьезные проблемы у бизнеса и потребителей.

Правительство РФ предприняло ряд шагов для смягчения последствий санкций: увеличило расходы на импортозамещение, поддержало отечественные компании и попыталось переориентировать торговлю с западных рынков на альтернативные направления. Эти меры помогли несколько снизить зависимость России от Запада, но до полной самодостаточности еще далеко.

Безудержный рост

В течение года Центральный банк России неоднократно пересматривал ключевую ставку в попытке стабилизировать экономическую ситуацию и контролировать инфляцию. В начале года ставка составляла 16%, но к концу года взлетела до рекордного 21%. Большинство экспертов ожидали очередного повышения на декабрьском заседании ЦБ, но регулятор удивил всех, оставив «ключ» на прежнем уровне. Тем не менее заметное увеличение ставки имело важное значение для экономики страны, прямым образом влияя на кредитование, инвестиции и потребительские расходы.

Цены на продукты продолжали расти в 2024 году, что стало значительным бременем для многих российских семей. Основными факторами роста цен стали инфляция, удорожание импортируемых товаров и увеличение затрат на производство. В частности, заметно выросли цены на мясо, молочные продукты, овощи и корнеплоды. В Новосибирской области картошка за год подорожала на 92%, сливочное масло — на 37%.

Рынок недвижимости также претерпел существенные изменения. Цены на жилье продолжали расти, особенно в крупных городах. В то же время, условия ипотечного кредитования становились все более неподъемными для населения из-за повышения ключевой ставки.

Рост ставок по ипотечным кредитам до сумасшедших 28-30% привел к снижению доступности жилья. Многие россияне отложили покупку недвижимости в ожидании стабилизации рынка и улучшения экономических условий, переключившись в съемные квартиры. На фоне этого многие эксперты начали предсказывать крах строительного рынка в России, а застройщики начали задумываться о введении лизинга жилья.

Недвижимость и ипотека

Рынок недвижимости также претерпел существенные изменения. Цены на жилье продолжали расти, особенно в крупных городах. В то же время, условия ипотечного кредитования становились все более неподъемными для населения из-за повышения ключевой ставки.

Рост ставок по ипотечным кредитам до сумасшедших 28-30% привел к снижению доступности жилья. Многие россияне отложили покупку недвижимости в ожидании стабилизации рынка и улучшения экономических условий, переключившись в съемные квартиры. На фоне этого многие эксперты начали предсказывать крах строительного рынка в России, а застройщики начали задумываться о введении лизинга жилья.

Автомобили

Введение санкций в отношении России оказало серьезное влияние и на автомобильный рынок. Купить автомобиль привычной, особенно европейской марки всё сложнее, а рынок заполнили китайские и отечественные автомобили.

Согласились с таким положением дел далеко не все, поэтому смекалистые россияне вновь обратили внимание на праворульных подержанных «японцев». По данным Минфина Японии, страна только в октябре увеличила экспорт легковых автомобилей в Россию на 45,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Интересно, что средняя цена нового авто в РФ сейчас, по данным ассоциации «Российских автомобильных дилеров», составляет 3,35 миллиона рублей, тогда как в 2022 году была ниже аж на 46% меньше — 2,29 миллиона рублей, а в 2021-м — 1,99 миллиона.

Важно помнить, что высокие цены на машины — это только вершина айсберга. Подавляющее большинство россиян покупало и покупает автомобили в кредит, но из-за высокой ключевой ставки займы у банков стали очень дорогими.

Среди плюсов российской экономики по итогам года аналитики выделили повышение числа активных инвесторов до 36 миллионов человек и высокие проценты по банковским вкладам, среди минусов — снижение рынка акций (особенно он выделил «Газпром», акции которого рухнули до минимума с января 2009 года).

В целом, экономические итоги 2024 года в России были неоднозначными. Восстановление идёт, но инфляция и внешняя изоляция остаются серьёзными проблемами. В предстоящие годы российская экономика столкнется со сложными задачами по обеспечению устойчивого экономического роста, снижению инфляции и интеграции в мировую экономику в условиях продолжающихся внешних вызовов.

Источник: <https://ngs.ru/text/economics/2025/01/08/74912339/?ysclid=m5pbmuabuy8724641882>

Социально-экономическая характеристика Калужской области и Ферзиковского района.

Калужская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа.

Калужская область расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под управлением Великого княжества Московского. С 1796 по 1929 год Калужская губерния являлась самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Калужская область образована в 1944 году. Граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км².

Население — 1 012 156^[6] чел. (2018), плотность населения 33,99 чел./км² (2018), удельный вес городского населения: 76^[6] % (2018).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины^[8]. Территория региона находится между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области), Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией.

Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Центр области расположен на Брятинско-Сухиничской возвышенности. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Южнее неё расположена возвышенная зандровая равнина, входящая в состав Брянско-Жиздринского полесья, средние высоты которого составляют до 200 м. На северо-западе области — моренная равнина с озо-камовыми образованиями.

С севера на юг Калужская область протянулась более чем на 220 км от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток — на 220 км. Площадь территории составляет 29,777 тыс. км². Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава. Калужская область граничит с Брянской, Смоленской, Московской, Тульской, Орловской областями, городом Москва (с 1 июля 2012 года).

Вид на Калугу

В области 311 муниципальных образований, в том числе 24 района, 2 городских округа, 26 городских и 259 сельских поселений. Самый большой по площади — Ульяновский район, самый маленький — Тарусский.

Города

Калужской

обла-

сти: Калуга, Балабаново, Белоусово, Боровск, Ермолино, Жиздра, Жуков, Киров, Козельск, Кондрово, Кремлёвский, Людиново, Малоярославец, Медынь, Мещовск, Мосальск, Обнинск, Сосенский, Спас-Деменск, Сухиничи, Таруса, Юхнов

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 012 156^[6] чел. (2018). Плотность населения — 33,99 чел./км² (2018). Городское население — 76^[6] % (2018).

Административно-территориальное устройство

- 24 района

- 2 города областного значения

Муниципальное устройство

Количество муниципальных образований (на 1 января 2018 года) — 310, в том числе:

- городских округов — 2

- муниципальных районов — 24

- городских поселений — 28

- сельских поселений — 258

Экономика

Калужская область — один из самых экономически развитых субъектов РФ. Регион занимает лидирующие позиции в России по темпам роста промышленности, объёмам инвестиций на душу населения, темпам роста реальных доходов населения и уровню ежегодно внедряемых в производство передовых технологий. Основа роста — высокое качество управления, грамотная инвестиционная политика и профессионально выстроенная программа поддержки традиционных производств. Размещение в индустриальных парках и особой экономической зоне промышленно-производственного типа (ОЭЗ ППТ) «Калуга», налоговые льготы и поддержка институтов развития создают благоприятный режим для ведения любого бизнеса.

Свои проекты в регионе реализуют крупнейшие международные концерны: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, GE, Samsung, Continental, Berlin-Chemie/Menarini, NovoNordisk, STADA CIS и др. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды.

В январе-декабре 2017 года Калужская область, по данным Росстата, заняла:

- 1 место в ЦФО и 1 в РФ по объёму производства продукции обрабатывающих производств на душу населения;
- 1 место в ЦФО и 1 в РФ по темпу роста производства молока;
- 1 место в ЦФО и 8 в РФ по объёму производства промышленной продукции на душу населения;
- 2 место в ЦФО и 6 в РФ по уровню регистрируемой безработицы на конец месяца (по возрастанию значения показателя);
- 2 место в ЦФО и 10 в РФ по индексу промышленного производства;
- 2 место в ЦФО и 21 в РФ по объёму выполненных работ по виду деятельности «строительство» на душу населения;
- 3 место в ЦФО и 6 в РФ по объёму строительства жилых домов на 1 тысячу населения;
- 3 место в ЦФО и 10 в РФ по темпу роста строительства жилых домов;
- 3 место в ЦФО и 28 в РФ по величине среднемесячной заработной платы (январь-ноябрь 2017 г.);
- 4 место в ЦФО и 30 в РФ по темпу роста выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство».

С 2006 по 2017 гг. в Калужской области открыто 99 новых предприятий, создано более 27 тысяч рабочих мест. В том числе в 2017 году открыто 5 крупных промышленных производств. Более 180 проектов со всего мира реализуются на калужской земле.

Экономическая политика, которая проводится в Калужской области, изменила структуру промышленного комплекса, создала условия для появления высокотехнологичных производств. В 2017 году промышленные предприятия области выпустили продукции на сумму 714,5 млрд рублей. В области сконцентрировано 2900 крупных промышленных производств. Они формируют порядка 35 % ВРП и обеспечивают более половины налоговых поступлений в областной бюджет. В промышленности работает почти треть населения области.

Традиционно основу промышленности региона составляет машиностроительный комплекс. С 2006 года объём промышленного производства в Калужской области вырос в два с половиной раза. За январь-сентябрь 2017 года рост промышленного производства в Калужской области составил 113,2 %

- 167,2 % - увеличение объёмов лекарственных средств;
- 135,7 % - рост производства электрического оборудования;
- 130,2 % - рост производства прочих транспортных средств, в т.ч. ж/д техники;
- 125,0 % - увеличение объёмов неметаллической минеральной продукции, в т.ч. строительных материалов;
- 121,5 % - рост производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов;
- 118,7 % - рост производства пищевых продуктов;
- 118,6 % - рост производства напитков.

531,4 тыс. руб. — объём отгруженной продукции на душу населения (январь-октябрь 2017 г.).

Динамика роста объёмов промышленного производства (млрд рублей)

- 2006 г. — 78,2
- 2007 г. — 100,2
- 2008 г. — 162,9
- 2009 г. — 173,3
- 2010 г. — 275,5
- 2011 г. — 372,5
- 2012 г. — 438,8
- 2013 г. — 470,4
- 2014 г. — 478,1
- 2015 г. — 496,3
- 2016 г. — 561

Основу промышленного производства Калужской области составляет машиностроение и металлообработка. Отличительной особенностью машиностроительного комплекса Калужской области является широкая диверсификация выпускаемой продукции:

- легковые и грузовые автомобили (ООО «Фольксваген Груп Рус», ООО «ПСМА Рус», ЗАО «Вольво Восток»);
- электрооборудование для транспортных средств (ОАО «КЗАЭ», ОАО «Автоэлектроника», ООО «КонтиненталАутомотив Системс Рус»);
- арматурный прокат, уголок, швеллер (ООО «НЛМК-Калуга»);
- турбины и турбогенераторы (ОАО «Калужский турбинный завод»);
- газотурбинные двигатели и мотоблоки (ОАО «КАДВИ»);
- силикатный камень, пазогребневые перегородки и силикатный кирпич (ЗАО «КЗСМ»);
- телевизоры и бытовые стиральные машины (ООО «Самсунг Электроникс Рус Калуга»);
- радиоэлектронная и коммутационная аппаратура связи, средства связи специального назначения (ОАО «Калугаприбор», ОАО «КЭМЗ», ОАО «КНИИТМУ»);
- изделия для оборонно-промышленного комплекса (ОАО «Тайфун», АО «ОНПП „Технология“ им. А. Г. Ромашина», ОАО «КНИРТИ», ОАО «КЗРТА», ОАО «КЗТА»);
- электронные лампы и изделия квантовой техники (ОАО «Восход-КРЛЗ»);
- аппаратура и оборудование для АЭС и радиохимических производств (ОАО «ПЗ «Сигнал»);
- тепловозы, машины и механизированный инструмент для ремонта и эксплуатации железнодорожных путей (ОАО «Людиновский тепловозостроительный завод», ОАО «Калугапутемаш», ОАО КЗ «Ремпутмаш», ОАО «Калугатрансмаш»);
- измерительные приборы (ЗАО «НПО «Промприбор», ООО «НПП Метра»);
- кухонные вытяжки (ОАО «Элмат»);
- стальные трубы, алюминиевый профиль, теплицы (ООО «Агрисовгаз»);
- металлоконструкции и здания из сэндвич-панелей (ООО «Руукки Рус»);
- изделия из чугуна, стального и цветного литья (ЗАО «Кронтиф-Центр», ОАО «Кировский завод», ОАО «Спецлит»);
- кабельная продукция (ЗАО «Завод «Людиновкакабель», ЗАО «Трансвок»)

Перспективным направлением в развитии промышленного комплекса Калужской области является химическая промышленность, в частности фармацевтика. В «Стратегии развития фармацевтической промышленности РФ на период до 2020 года» Калужская область определена в качестве одного из субъектов Российской Федерации, где сочетание совокупности научных, образовательных центров и производства является наиболее эффективным для развития фармацевтической отрасли.

В 2017 году в области зарегистрировано 63 фармацевтических компании. В Калужской области сформирован фармацевтический кластер, основу которого составляют предприятия, занимающиеся разработкой научных идей и внедрением новых технологий. Деловыми партнёрами региона стали крупнейшие иностранные фармкомпании. Центром научных исследований является первый наукоград России — Обнинск.

Производство готовых лекарственных форм:

- «Хемофарм» (группа компаний STADA, Германия) работает в Калужской области с 2007 года. Предприятие первым в России вышло на экспорт медикаментов не только в Европу, но и в США;
- «Берлин-Хеми/Менарини», ГК Menarini (Италия);
- «Ново-Нордиск» (Дания);
- «Ниармедик ФАРМА» (Россия);
- «Астра Зенека» (Швеция-Великобритания). Опытное производство фармсубстанций и разработка технологий в биофармацевтике;
- Химико-фармацевтическая компания ООО «БИОН»;
- ООО «Научно-производственная компания «Медбиофарм»;
- ЗАО «МИР-ФАРМ». Услуги по обеззараживанию фармсубстанций и готовых лекарственных форм, отходов фармпроизводства предприятий, входящих в калужский биофармацевтический кластер;
- ООО «НПП „Омитекс“».

Лёгкая промышленность Калужской области объединяет около 250 предприятий и организаций различной формы собственности, 11 из них — крупные и средние. Основные виды производств лёгкой промышленности области представлены следующими крупными предприятиями:

- ОАО «Ермолино», текстильное производство;
- ОАО «Руно», текстильное производство;
- ОАО «Сухиничская швейная фабрика», производство одежды;
- ООО «Людиновская швейная компания», производство одежды;

- ООО «Юхновская швейная фабрика», производство одежды;
- ОАО «КАЛИТА», обувное производство;
- ООО «Калужская обувь»;
- ООО «Форио», обувное производство.

При диверсификации экономики огромное внимание в регионе уделяется развитию различных отраслей промышленности. Предприятия Калужской области производят бумагу, картонную тару, древесно-стружечные и древесно-волоконные плиты, пакетную доску, кирпич, керамические санитарно-технические изделия, железобетонные конструкции, резиновые и пластмассовые изделия, трубы, профили и многое другое.

Калужская область входит в число лидеров по привлечению иностранных инвестиций в экономику региона. В регионе разработана эффективная стратегия инвестиционного развития, сформирован благоприятный инвестиционный климат.

Индустриальный парк «Росва»

Ключевые пункты инвестиционной стратегии — размещение производств в индустриальных парках и особых экономических зонах, низкие риски инвестирования, налоговые льготы и законодательно закреплённая административная поддержка со стороны органов власти и специально созданных институтов развития (Корпорация развития Калужской области, Агентство регионального развития, Агентство инновационного развития и Индустриальная логистика)^[25].

Главный продукт, который регион предлагает инвесторам — размещение производств в 12 индустриальных парках и на одной из двух площадок Особой экономической зоны. Проекты «А-Парк» и «Б-Парк» предлагают браунфилды. Всего в регионе реализуется более 180 инвестиционных проектов^[26].

В 2017 году в регионе открыто 5 новых предприятий.

Сельское хозяйство

В состав агропромышленного комплекса Калужской области входят 219 организаций, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность, 45 крупных и средних предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 750 крестьянских (фермерских) хозяйств, 101,0 тыс. личных подсобных хозяйств.

Численность постоянного населения Калужской области на 1 января 2018 года — 1012,2 тыс. чел, в том числе сельского — 242,9 тыс. чел. или 24 % от общей численности.

В структуре земельного фонда Калужской области земли сельскохозяйственного назначения составляют 1 млн. 817,9 тыс. га, в том числе сельскохозяйственные угодья — 1 млн. 143,0 тыс. га, включая 854,6 тыс. га пашни.

Объём производства валовой сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий в 2017 году составил более 43,07 млрд руб, индекс физического объёма к 2016 году составил 110 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях — 23,06 млрд руб. (115,9 %).

С начала нацпроекта в калужский агропромышленный комплекс привлечено 47 миллиардов рублей.

Основное направление специализации сельскохозяйственного производства — молочно-мясное скотоводство. Наряду с основной отраслью сельскохозяйственные товаропроизводители занимаются птицеводством, выращиванием зерновых культур, картофеля, овощей.

Основные транспортные узлы региона — Калуга, Обнинск и Сухиничи.

Основной автомобильной магистралью является МЗ «Украина», с интенсивностью движения до 13800 автомобилей в сутки (эту трассу с недавнего времени сделали платной) проходящая через города Балабаново, Обнинск, вблизи Малоярославца, Калуги, Сухиничи и города Жиздра. Важное значение имеет и федеральная автодорога А130 Москва — Варшава («Варшавка»), с интенсивностью движения до 11 500 автомобилей в сутки, проходящая через Белоусово, Обнинск, Малоярославец, Медынь, Юхнов, около Спас-Деменска. Кроме того региональное значение имеет автодорога Р132 Вязьма — Калуга — Тула — Рязань с интенсивностью движения до 6750 автомобилей в сутки, и участок А108 «МБК» проходящий через город Балабаново. Протяжённость автомобильных дорог с твёрдым покрытием составляет 6564 км. Плотность автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 165 км на 1000 км².

Основная железнодорожная магистраль — Москва — Киев, проходящая через Балабаново, Обнинск, Малоярославец, Сухиничи. Кроме того важны однопутные тепловозные линии Вязьма — Калуга — Тула (через Мятлево, Полотняный Завод, Пятаковский), Сухиничи — Смоленск (через Спас-Деменск), Сухиничи — Рославль (через Киров), Сухиничи — Тула (через Козельск), Козельск — Белёв, Вязьма — Брянск (через Киров и Людиново) а также ветка Брянск — Дудоровский. В Калуге размещено крупное локомотивное и моторвагонное депо. Протяжённость железных дорог общего пользования составляет 872 км. Плотность железных дорог общего пользования — 29 км на 1000 км².

В области размещено четыре аэродрома среди них один гражданский — вблизи Калуги международный аэропорт «Калуга», военные в городе Ермолино и крупный военный аэродром Шайковка.

В перечень внутренних водных путей России включён участок течения Оки от Калуги, по реке осуществляются туристические поездки, организованы экскурсионные линии Серпухов — Таруса, Серпухов — Велегож, кроме того двумя теплоходами «Луч» организована линия Калуга — Алексин. Протяжённость судоходных и условно судоходных внутренних водных путей составляет 101 км.

В межобластном пассажирском сообщении особое значение имеет железнодорожный экспресс Москва — Калуга (три отправления в сутки, время в пути 2 часа 40 минут).
Ферзиковский район был образован 12 июля 1929 года в составе Калужского округа Московской области. Ферзиковский район как административно-территориальная единица включает 15 административно-территориальных единиц: 2 посёлка, 2 сельсовета, 5 сёл и 6 деревень, как муниципальное образование со статусом муниципального района — 15 муниципальных образований со статусом сельских поселений. Район расположен на востоке Калужской области и граничит с городом Калугой, Малоярославским, Тарусским, Перемышльским районами, на юго-востоке — с Алексинским и Суворовскими районами Тульской области.

Социально-экономические показатели Ферзиковского района.
Ферзиковский район активно участвует в реализации приоритетных национальных проектов, направленных на увеличение производства сельскохозяйственной продукции, развитие территории и социальную стабильность. Это позволяет не только решать важные для населения вопросы, но и повышать инвестиционную привлекательность района.

Весь объем поставленных задач решается, исходя из возможностей консолидированного бюджета. Общие поступления в 2021 году составили 1,311 миллиардов рублей (в 2020г. - 981 млн. 864 тыс. руб.). Рост к уровню 2020 года составил 34%. Собственные доходы местного бюджета - 479 млн. 253 тыс. рублей (в 2020 году 334 млн. 459 тыс.руб.). Налоговые доходы увеличились на 43% и составили 451 млн. 98 тыс. рублей (в 2020 году 315 млн. 732 тыс. руб.)

Немаловажным фактор в оценке деятельности района является работа по привлечению инвестиций. Так, в 2021 году в возведение и капитальный ремонт объектов инфраструктуры, ремонт дорог, газификацию, приобретение нового промышленного оборудования, строительство новых объектов было вложено порядка 1,3 млрд. рублей.

Выпуск промышленного производства крупными и средними промышленными предприятиями в 2021 году составил 8,1 млрд. рублей.

При этом среднемесячная заработная плата в Ферзиковском районе увеличилась до 42 731 рубля. Уровень безработицы в 2021 году составил 0,8%.

Сельское хозяйство и туризм

На территории Ферзиковского района расположены и осуществляют производственную деятельность 6 сельхозпредприятий, 17 крестьянско-фермерских хозяйств и 11328 личных подсобных хозяйств.
<https://www.kp40.ru/news/society/88714/>

Определение сегмента рынка объекта оценки

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Говоря о классификации коммерческой недвижимости, можно выделить следующие подсегменты:

1 Торговая недвижимость

1.1 торгово-развлекательные центры и торговые центры

1.2 районный/микрорайонный ТЦ

1.3 street-retail

2 Объекты свободного назначения

Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

3 Офисная недвижимость

3.1 офисы класса А

3.2 офисы класса В

3. офисы класса С

4 Производственно-складская недвижимость

4.1 Производственно-складские помещения класса А

Одноэтажное складское здание из металлоконструкций и сэндвич-панелей прямоугольной формы, без колонн или с шагом не менее 12 (9) м. Расстояние между пролетами — 24 (24 м — для класса А), площадь застройки 40–45 (45-55 для класса А)%, бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка не менее 5 (5) тонн на 1 кв. м, на уровне 1,20 м (1,20 м — для класса А) от земли, потолки — от 13 м (10 м — для класса А); возможность установки стеллажей, температурный режим регулируется, пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 500 кв. м (не менее 1 на 1000 кв. м — для класса А), площадки для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых машин, наличие площадок для маневрирования больше-

грузных автомобилей, наличие офисных помещений на территории, оптоволоконные телекоммуникации. для класса А огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, ЖД ветка.

4.2 Производственно-складские помещения класса В

Одноэтажное складское здание прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, площадь застройки 45–55%, бетонный пол, антипылевое покрытие (асфальт или бетон — для класса В), нагрузка — 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли, потолки от 8 м (6 м для класса В), температурный режим регулируется, вентиляция, температурный режим регулируется пожарной сигнализацией, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 1000 кв. м (не менее 1 на 2000 кв. м для класса В. В случае многоуровневого склада — грузовые лифты), площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, офисные помещения при складе, вспомогательные помещения при складе — туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала, оптоволоконные телекоммуникации, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, электроподстанция и тепловой узел, ЖД ветка. Для класса В пандус для разгрузки, охрана по периметру территории

4.3 Производственно-складские помещения класса С

Капитальное производственно-складское помещение или утепленный ангар, потолки — от 4 м, пол — асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников, ворота на нуле, площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, система вентиляции, отопления, офисы на складе, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для разгрузки автотранспорта, охрана по периметру территории, телекоммуникации, вспомогательные помещения при складе, ЖД- ветка.

<https://inform->

[ocenka.ru/%D1%81%D0%B5%D0%B3%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/](https://inform-ocenka.ru/%D1%81%D0%B5%D0%B3%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/)

Исходя из данной характеристики объект оценки можно отнести к категории «Объект свободного назначения»

Анализ рынка недвижимости сегмента объекта оценки производился с использованием данных информационно-аналитических сайтов:

- официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru/index.html>

- сайт бесплатных объявлений «Авито» - <https://avito.ru/>

- Портал о недвижимости - <https://100realt.ru/>

- сервис продажи недвижимости - <https://www.domofond.ru/>

- сервис продажи недвижимости - <https://cian.ru/>

Проанализировав имеющуюся выборку, Оценщиком был сделан вывод о том, что объект оценки является нетипичным на открытом рынке региона месторасположения. Количество объектов аналогов, совпадающих по ценообразующим факторам с объектом оценки недостаточно, что не позволяет использовать их с нужной долей достоверности полученных результатов.

7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

7.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие более или менее развитого рынка объектов недвижимости. Недостаточная же развитость рынка, а также тот факт, что объект оценки является узкоспециализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода менее корректным или полностью невозможным. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Проанализировав имеющуюся выборку аналогичных объектов региона местонахождения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки является типичным на открытом рынке. Количество объектов аналогов, совпадающих по ценообразующим факторам с объектом оценки достаточно, что позволяет использовать их с нужной долей достоверности полученных результатов. В связи с чем, было принято решение использовать сравнительный подход для определения рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки.

7.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Доходный подход основан на принципе ожидания и отражает позицию разумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок владения объектом больше, чем доход от его бизнеса за этот же срок. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. То есть, подход отражает точку зрения арендатора, который переделывает предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую посчитал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для получения доходов.

При отсутствии наличия сведений о доходности потенциального арендатора, результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Принимая во внимание весомость приведенных аргументов против использования данного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного исследования для определения рыночной стоимости объекта оценки.

7.3 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД Общие положения

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект исследования понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Для оценки рыночной стоимости размера годовой арендной платы может быть использован и затратный подход. Но, это более длительный и сложный метод исследования, чем сравнительный подход, так как сначала требуется определить рыночную стоимость объекта, а потом путем дополнительных вычислений размер ставки капитализации объекта, на основании чего уже вычислять размер арендной платы. А значит, данный метод менее достоверен и несет в себе больше рисков искажения данных. В связи с чем Оценщик принял решение отказаться от его использования.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ввиду описанных ранее доводов, Оценщик принял решение использовать сравнительный подход для определения стоимости.

Выбор в качестве метода сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на открытом рынке продажи. Рыночно обоснованная величина рыночной стоимости недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий аренды сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном применении шагов:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

- Нахождение объектов недвижимости, близко схожих с оцениваемым объектом.

- Сбор информации по объектам-аналогам, анализ собранной информации, выявление единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

- Сравнение оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравнимых.

- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной величины арендной платы оцениваемого объекта.

- Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Выбор аналогов

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят скрытый (конфиденциальный) характер, Оценщик вынужден опираться на цены предложения (публичных ofert) с дальнейшим применением к этим ценам предложения вносимых корректировок.

На основании предварительного анализа была сделана выборка наиболее близких объектов сравнения, сопоставимых с объектом по характеру наиболее эффективного использования.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого (объекта-аналога) и оцениваемого (объекта оценки) объектов недвижимости. Поскольку ни один из выбранных на рынке объектов-аналогов не будет практически полностью идентичен объекту оценки, сравнению подлежат общие удельные стоимостные показатели – единицы сравнения. Для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения, необходимо, чтобы объект оценки и объекты-аналоги выражались в одних и тех же единицах измерения.

В данном исследовании в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади объекта.

Элементы сравнения и корректировка их величин

Если объект-аналог не полностью соответствует объекту исследования по все параметрам, то производится корректировка известной цены аналога по каждому параметру, по которому имеются различия.

Поправки, вводимые к аналогам делятся на два вида:

- абсолютные (стоимостные)
- относительные (процентные)

Абсолютные изменяют цену за единицу сравнения объекта аналога на определенную сумму.

Относительные вносятся так же к единице цены аналога путем умножения на поправочный коэффициент, отражающий степень отличия.

Расчет стоимости объекта недвижимости:

Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12

Основные характеристики и корректировки объектов – аналогов

№ п/п	Местоположение	Наименование	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, без НДС, без учета стоимости ЗУ, руб.	Источник информации
1	Калужская область, Мосальский район, д.Передовик	Нежилое здание	Нежилое здание, площадью 423,3 кв.м, кадастровый номер 40:16:110100:186, адрес в соответствии с ФИАС: Калужская область, Мосальский район, д.Передовик, с земельным участком с кадастровым номером 40:16:110101:67, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: в целях обслуживания здания(склад), площадь 1197 кв.м.	423,3	470050,00	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000082050000000090_2/(lotInfo:info)?fromRec=false
2	обл Калужская, м.р-н Дзержинский, г.п. поселок Пятковский, п Пятковский, ул Советская, дом 5А	нежилое здание	нежилое здание, 1-этажное,общая площадь 256 кв.м., кадастровый номер: 40:04:040303:1178,расположенное на земельном участке,категория земель:земли населенных пунктов,разрешенное использование:для размещения иных объектов промышленно-сти,энергетики,транспорта,связи,радиовещания, телевидения, информатики,обеспечения космической деятельности,обороны,безопасности и иного специального назначения,общая площадь:: 565 кв.м, кадастровый номер 40:04:040303:11	256,00	528115,00	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000008220000000007_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
3	обл Калужская, м.р-н Ульяновский, с.п. село Поздняково, с Поздняково, дом 41	нежилое здание	Здание с земельным участком	321,1	516100,00	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000003430000000022_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info

Расчетная таблица объекта оценки сравнительным подходом

Показатель		аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Объект оценки	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Цена за 1 кв.м. ,руб		1110,44	2062,95	1597,94
Цена предложения,руб.		470050,00	528115,00	516100,00
Условия рынка				
Отличие цены предложения от цены сделки		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		1110,44	2062,95	1597,94
Дата экспозиции (время продажи)				
Корректировка, %	02,2025	02,2025	11,2024	09,2024
Откорректированная цена, руб		0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи		1110,44	2062,95	1597,94
Корректировка, %		Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Откорректированная цена, руб		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка,%	Торг			
Откорректированная цена, руб				
Условия финансирования		1110,44	2062,95	1597,94
Корректировка,%		За счет собственных средств, безналичный или наличный расчет	За счет собственных средств, безналичный или наличный расчет	За счет собственных средств, безналичный или наличный расчет
Откорректированная цена, руб		0,0%	0,0%	0,0%
Передаваемые имущественные права		1110,44	2062,95	1597,94
Корректировка,%		Собственность	Собственность	Собственность
Откорректированная цена, руб		0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение и экономические характеристики		1110,44	2062,95	1597,94
Статус населенного пункта	Прочие населенные	Прочие населенные	Прочие населенные	Прочие населенные

Корректировка %	пункты	пункты	пункты	пункты
Откорректированная цена, руб		0,0%	1110,44	2062,95
				1597,94
Физические характеристики				
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0,0%		0,0%
Откорректированная цена, руб		1110,44		1597,94
Общая площадь , кв. метров	238,2	423,3		321,1
Корректировка, %		11,0%		11,0%
Откорректированная цена, руб		1232,58		1773,71
Наличие инфраструктуры	+	+		+
Корректировка, %		0,0%		0,0%
Откорректированная цена, руб		1232,58		1773,71
Этаж	1	1		1
Корректировка, %		0,0%		0,0%
Откорректированная цена, руб		1232,58		1773,71
Наличие отдельного входа	Есть	Есть		Есть
Корректировка, %		0,0%		0,0%
Откорректированная цена, руб		1232,58		1773,71
Физический износ, уровень отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		-35,0%		-35,0%
Откорректированная цена, руб		801,18		1152,91
Всего корректировок		2	1	2
Удельный вес	1,00	0,333		0,333
Коэффициент вариации	27,89%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	1098,33			

Объяснения вносимых корректировок:

1. Отличие цены предложения от цены сделки

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Однако понижение чаще всего бывает не значительным. В большинстве случаев при внесении поправочных коэффициентов по данному ценообразующему фактору для объектов активного рынка Оценщик пользуется следующим источником:

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0% 10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6% 10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9% 9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9% 10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0% 11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3% 13,2%
Арендные ставки объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3% 8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7% 9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4% 9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9% 9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7% 10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5% 11,9%

* «Справочник оценщика недвижимости – 2020», под ред. Л.Л.Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2020, стр. 284

Но, так как в данном конкретном случае объекты-аналоги были взяты с муниципальных торгов, принцип которых заключается в повышении, а не понижении цены, поправочный коэффициент не применяется.

2. Дата экспозиции (время продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Для объектов аналогов корректировки не применялись.

3. Условия продажи

Рыночные. Корректировка не вводится. К типичным рыночным условиям сделки относятся сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

4. Условия финансирования

Типичные, рыночные. Корректировка не применяется.

5. Передаваемые имущественные права

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости.

В данном случае реализовывалось право собственности, корректировка не вводится.

6. Местоположение и экономические характеристики. Местоположение

Местоположение является основным фактором ценообразования недвижимости в целом. Даже при полном сходстве объектов-аналогов с объектом оценки они не могут использоваться, если находятся в другом регионе или на другой территории.

Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории к данным другой территории. Для этого нужно располагать необходимыми поправочными коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам в разных зонах.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 12

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

* «Справочник оценщика недвижимости – 2020», под ред. Л.Л.Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2020, стр. 80,81

Корректировка не применяется, так как объекты находятся в одном и том же населенном пункте.

7. **Общая площадь**

Меньшие по площади объекты имеют более высокую стоимость в расчете за 1 кв.м., чем БОльшие, что обусловлено более быстрой их оборачиваемости на рынке и более низкими сроками экспозиции.

Корректировка применяется в соответствии с данными:

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог						
объект оценки		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
	<300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
	300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
	500-1000	0,85	0,94	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
	10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

* «Справочник оценщика недвижимости – 2024», под ред. Л.Л.Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, стр. 244

Корректировка вводится.

8. **Этаж**

Этаж— часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.

- 1 этаж – помещения расположены на первом по счету этаже выше уровня земли. Данный интервал определен в качестве эталонного значения, поскольку является наиболее распространенным и востребованным с точки зрения популярности у посетителей. Как правило, в случае, когда информация об этаже размещения помещений в оферте не указано, по умолчанию представлены помещения на 1 этаже.

- 1,2 этажи – размещение объектов на первом этаже, частично на втором этаже помещения. Данный интервал учитывает возможность доступа непосредственно в объект на уровне первого этажа, наиболее привлекательного для посетителей, но часть помещений расположено на 2 этаже (подсобных или основных). Интервал характерен преимущественно для помещений формата Street Retail.

- 1+цоколь (подвал) – интервал, также, как и предыдущий, учитывает наличие помещений на наиболее привлекательном для посетителей 1 этаже, а также имеющих цокольный этаж, характерен для помещений формата Street Retail.

- Цоколь - окна помещений, расположенных в цокольном этаже, более чем на 50% расположены выше уровня земли. может быть при различных типах фундамента.

- Подвал – помещение ниже уровня цоколя, более чем на 50% расположенный ниже уровня земли. Для помещений в торговых центрах подвал и цоколь объединены в единый интервал, поскольку для данного подсегмента разница величины влияния на стоимость между цоколем и подвалом не выявлена.

- Граничащий с кровлей этаж – этаж, расположения, где имеется риск протопления со стороны кровли, актуален для офисных помещений.

- Этажи с панорамным видом – как правило, это помещения, расположенные на верхних этажах зданий, обладают хорошими видовыми качествами – вид на природные объекты (реки, озера, лес/парк и т.д.), а также достопримечательности антропогенного характера происхождения.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

* «Справочник оценщика недвижимости – 2020», под ред. Л.Л.Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2020, стр. 244

Корректировка не вводится.

9. Наличие отдельного входа

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

Таблица 121

Таблица 12			
Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

* «Справочник оценщика недвижимости – 2020», под ред. Л.Л.Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2020, стр. 247

Корректировка не вводится, так как все объекты имеют отдельные вход и соизмеримы по этому критерию с объектом оценки.

10. Физическое состояние

Таблица 345. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79	0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,61	0,58	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,59	0,65

* «Справочник оценщика недвижимости – 2024», под ред. Л.Л.Лейфера, *Офисно-торговая недвижимость* и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2024, стр. 260
 * «Справочник оценщика недвижимости – 2020», под ред. Л.Л.Лейфера, *Офисно-торговая недвижимость* и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2020, стр. 269

11. Уровень отделки

Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

* «Справочник оценщика недвижимости – 2020», под ред. Л.Л.Лейфера, *Офисно-торговая недвижимость* и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород, 2020, стр. 269

Корректировка не вводится, так как объекты соизмеримы.

Коэффициент вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ - средняя величина.
 Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес. Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок, внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_v = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \tag{9}$$

где U_v - удельный вес аналога
 I - абсолютная величина суммарной поправки
 n - Количество аналогов

Рыночная стоимость за 1 кв. м. объекта недвижимости - Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 на 11.03.2025 г. составляет

1098 (Одна тысяча девяносто восемь) рублей 33 копейки

Без учета НДС

Или с учетом НДС

$$1098,33 \times 1,20 = 1317,99$$

1317 (Одна тысяча триста семнадцать) рублей 99 копеек с учетом НДС

Рыночная стоимость за объект недвижимости – Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 на 11.03.2025 г. составляет

1317,99 *238,2= 313 946, 65 что составляет округленно

313 945 (Триста тринадцать тысяч девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки с НДС

В том числе НДС

52 324 (Пятьдесят две тысячи триста двадцать четыре) рубля 20 копеек

Расчет стоимости объекта недвижимости: Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 сравнительным подходом:

Определим стоимость 1 кв.м. земли методом сравнительного анализа, основываясь на данных открытого рынка.

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят и использованию. Данный подход предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие более или менее развитого рынка объектов недвижимости. Недостаточная же развитость рынка, а также тот факт, что объект оценки является узкоспециализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода менее корректным или полностью невозможным. Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости объекта оценки. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости 4444аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта недвижимости, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта недвижимости, а также условий сделки с данным объектом.

При использовании данного подхода в оценке стоимости были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж объектов коммерческой недвижимости.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объекта сравнения с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
4. Корректировка цен продажи каждого объекта сравнения по каждому параметру сопоставления в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; расположенность на «красной линии», транспортная доступность, престижность местоположения, расположение относительно людского потока, наличие парковки; физические характеристики (площадь, конструкция, капитальность и др.). Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости скорее всего изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке. Кроме того, при проведении расчетов оценщик применил поправку (скидку) на завышение цены риэлторами (на торг). Таким образом, при расчете средней стоимости аналогичных зданий и помещений, Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок с объектами недвижимости, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик предполагает, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор единицы сравнения, использованной в расчетах

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость¹.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- а) цена за единицу площади участка:
 - квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;
 - сотка – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
 - гектар – для сельскохозяйственных и лесных угодий;

б) цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

в) цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования².

В рамках данной оценки в качестве единицы сравнения избрана удельная стоимость 1 кв.м земельного участка, поскольку именно данная единица является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»): известна общая площадь и объекта оценки, и объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Выбор

аналогов

¹Е.С.Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. С. 226.

²Д.В. Виноградов. Экономика недвижимости: учебное пособие. Владимир, 2007.

Характеристика объектов аналогов						
№ п/п	Местоположение	Права	Описание	Общая площадь ЗУ, кв.м.	Цена предложения ЗУ, руб.	Источник информации, дата подачи объявления, конт. тел. *
1	Калужская область, Монастырский район, д.Передовик	Собственность	земельный участок с кадастровым номером 40:16:110101:67, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: в целях обслуживания здания(склад), площадь 1197 кв.м.	1197,00	201450,00	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000008205000000090_2/(lotInfo:info)?fromRec=false
2	обл Калужская, м.р-н Дзержинский, г.п. поселок Пятковский, п Пятковский, ул Советская, дом 5А	Собственность	земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов,разрешенное использование: для размещения иных объектов промышленности,энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, общая площадь : 565 кв.м, кадастровый номер 40:04:040303:11	565,00	226335,00	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000008220000000007_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
3	обл Калужская, м.р-н Ульяновский, с.п. село Поздняково, с Поздняково, дом 41	Собственность	земельный участок	575,00	219900,00	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000003430000000022_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info

* скриншоты страниц публикации объектов-аналогов в качестве дополнительной информации находятся в приложении №1.

Расчет стоимости прав на земельный участок

Показатель		Объект оценки		
Тип объекта		Земельный участок	аналог 1	аналог 2
Цена за 1 кв.м. ,руб			Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.			168,30	400,59
			201450,00	226335,00
				382,43
				219900,00
Условия рынка				
Отличие цены предложения от цены сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка (Торг) %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30	400,59	382,43
Дата экспозиции (время продажи)	02,2025	02,2025	11,2024	09,2024
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30	400,59	382,43
Условия продажи				
Корректировка, %	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30	400,59	382,43
Условия финансирования				
	За счет собственных средств, безналичный или наличный расчет	За счет собственных средств, безналичный или наличный расчет	За счет собственных средств, безналичный или наличный расчет	За счет собственных средств, безналичный или наличный расчет
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30	400,59	382,43
Передаваемые имущественные права				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30	400,59	382,43
Местоположение и экономические характеристики				
Местоположение	Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12	Калужская область, Мосальский район, д.Передовик	обл Калужская, м.р-н Держинский, г.п. поселок Пятковский, п Пятковский, ул Советская, дом 5А	обл Калужская, м.р-н Ульяновский, с.п. село Поздняково, с Поздняково, дом 41
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты

Корректировка %					
Откорректированная цена, руб		0,0%		0,0%	0,0%
		168,30		400,59	382,43
Вид использования					
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка %		0,0%		0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30		400,59	382,43
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации нежилого здания	административное		административное	административное
Корректировка %		0,0%		0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30		400,59	382,43
Физические характеристики					
Площадь земельного участка , кв. м.	350,00	1197,0		565,0	575,0
Корректировка, %		0,0%		21,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30		400,59	382,43
Конфигурация	пригодная	Пригодная		Пригодная	Пригодная
Корректировка, %		0,0%		0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		168,30		400,59	382,43
Всего корректировок		0		0	0
Удельный вес	1,00	0,333		0,333	0,333
Коэффициент вариации	25,0%				
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	317,11				

Объяснения вносимых корректировок:

1. Отличие цены предложения от цены сделки

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Однако понижение чаще всего бывает не значительным. В большинстве случаев при внесении поправочных коэффициентов по данному ценообразующему фактору для объектов активного рынка Оценщик пользуется следующим источником:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Класс объектов	Таблица 100		
	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

* «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2020. Земельные участки. Часть 2.» под ред. Лейфера Л.А. стр 214, Нижний Новгород, 2020.

Корректировка не вводится.

2. Дата экспозиции (время продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2020 года

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovkistoimostizemli)

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	1	10	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	14	8	7	9	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	8	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	13	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях, с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Условия продажи

Рыночные. Корректировка не вводится. К типичным рыночным условиям сделки относятся сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

4. Условия финансирования

Типичные, рыночные. Корректировка не применяется.

5. Передаваемые имущественные права

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости. Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков.

Для внесения поправочных коэффициентов по данному ценообразующему фактору для объектов активного рынка Оценщик пользуется следующим источником:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,84

* «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2020. Земельные участки. Часть 2.» под ред. Лейфера Л.А. стр 69, Нижний Новгород, 2020.

В данном случае все объекты-аналоги реализуются на праве собственности, корректировка не вводится.

6. Местоположение и экономические характеристики. Местоположение

Местоположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Даже при полном сходстве объектов-аналогов с объектом оценки они не могут использоваться, если находятся в другом регионе или на другой территории.

Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории к данным другой территории. Для этого нужно располагать необходимыми поправочными коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам в разных зонах.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Матрица поправочных коэффициентов

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

* «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2020. Земельные участки. Часть 1.» под ред. Лейфера Л.А. стр 45, стр.81, Нижний Новгород, 2020.
Корректировки не применяются.

7. Местоположение и экономические характеристики. Категория земель

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта,

связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населённых пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населённого пункта.

Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

* СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки», стр. 10, 01.01.2017 г. www.areall.ru

Все объекты аналоги относятся к той же категории земель, что и объект оценки, корректировка не применяется.

8. Местоположение и экономические характеристики. Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования).

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых, в данном районе более развит.

Матрица поправочных коэффициентов.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

* «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2020. Земельные участки. Часть 2.» под ред. Лейфера Л.А. стр 38, стр.168, Нижний Новгород, 2020.

Используемые объекты-аналоги относятся к схожему виду разрешенного использования, что и объект оценки. Корректировка не применяется.

9. Физические характеристики

Площадь земельного участка – это фактор, наиболее сильно влияющий на итоговую стоимость из всех факторов, характеризующих физические характеристики объекта. Практика складывается таким образом, что в большинстве случаев чем больше общая площадь объекта, тем ниже его стоимость при расчете на 1 кв.м.

Матрица корректировок

Таблица 33

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

* «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2020. Земельные участки. Часть 2.» под ред. Лейфера Л.А. стр. 97, Нижний Новгород, 2020.

Корректировки не применяются.

Коэффициент вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \tag{12}$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость 53вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Удельный вес. Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок, внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \tag{13}$$

Где U_B - удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов

Рыночная стоимость за 1 кв.м. объекта недвижимости: Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 на 11.03.2025 г. составляет:

317 (Триста семнадцать) рублей 11 коп.

Без НДС

Таким образом

Рыночная стоимость объекта недвижимости - Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 на 11.03.2025 г. составляет

$317,11 \cdot 350 = 110\,987,33$ что составляет округленно

111 000 (Сто одиннадцать тысяч) рублей 00 коп без НДС.

Стоимость единого объекта недвижимости: Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 составляет

$313\,945,22 + 111\,000 = 424\,945,22$ что составляет округленно

424 945 (Четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки

в том числе НДС

52 324 (Пятьдесят две тысячи триста двадцать четыре) рубля 20 копеек

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. Согласование - это анализ полученных результатов с целью обоснования окончательной расчетной величины стоимости. В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов. При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценка приняла во внимание следующие факторы:

Так как в определении рыночной стоимости годовой аренды объекта оценки Оценка использовал методы только одного подхода, данному подходу присваивается удельный вес равный 100%.

№ п/п	Объект оценки	Доходный подход	Вес, %	Сравнительный подход	Вес, %	Затратный подход	Вес, %	ИТОГО, рыночная стоимость, руб. (с НДС), округленно
1	рыночная стоимость объекта недвижимости – <i>Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации не- жилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12</i>	424 945,22	100	-	0	-	0	424 945,22 (с НДС)

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости:

Рыночная стоимость объекта недвижимости: – Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12	313 945 (Триста тринадцать тысяч девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки с НДС В том числе НДС 52 324 (Пятьдесят две тысячи триста двадцать четыре) рубля 20 копеек
Рыночная стоимость объекта недвижимости: – Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12	111 000 (Сто одиннадцать тысяч) рублей 00 коп без НДС
Рыночная стоимость объекта недвижимости: – Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв. м, местоположение – Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12, Земельный участок с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12	424 945 (Четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот сорок пять) рублей 22 копейки с НДС

Эксперт-оценщик: _____



Новикова О. С

(подпись)

М.П.

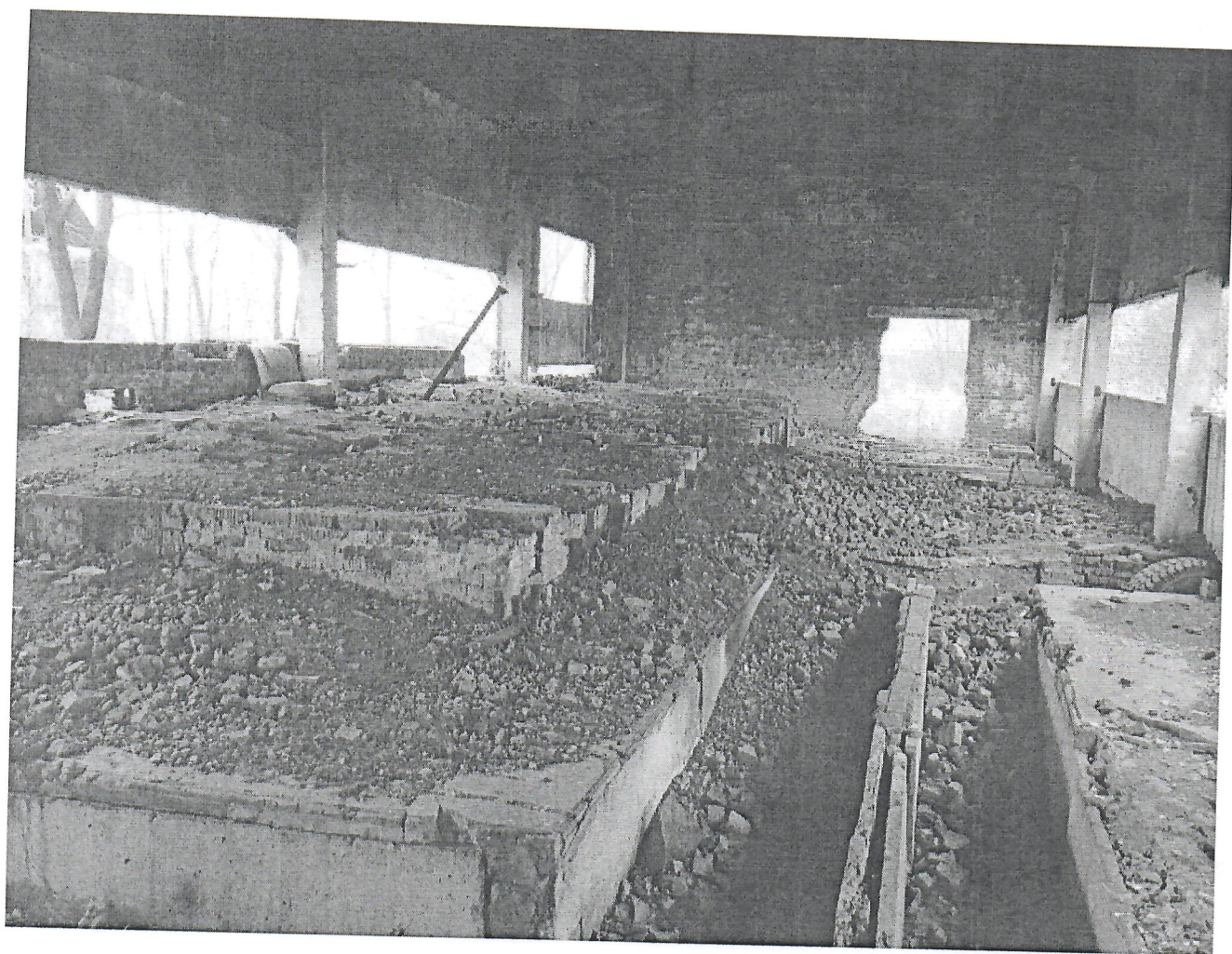
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135 - ФЗ, в действующей редакции.
3. ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
4. ФСО N 2 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
5. ФСО N 3 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
6. ФСО N 7 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 299;

Приложение №1

Объект оценки







Объекты аналоги

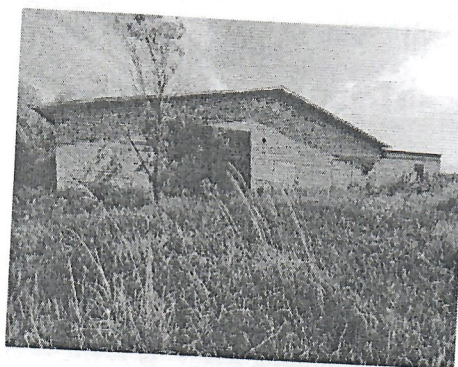
[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000082050000000090_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000082050000000090_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Нежилое здание склада

Прочие заявки

@ 21 (1) сегодня

Добавить в избранное



Просмотреть сведения из ЕГРН →
Сведения доступны для просмотра

Электронный аукцион

Идентификатор лота: №220000082050000000090_2 лот №2
Начальная цена: 671 500,00 Р Без учета НДС
Шаг аукциона: 33 575,00 Р (5,00 %)
Вид торгов: Продажа (приватизация государственного и муниципального имущества)
Продажа
Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронный аукцион



АО «Сбербанк-АС»

Субъект
муниципального
имущества

Калужская область

Дата и время начала
торговой сделки

10.02.2025 00:00 (МСК)

Дата и время окончания
торговой сделки

12.03.2025 23:59 (МСК)

Почтовый адрес продавца

14 01 7075 02 00 (МСК)

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000082200000000007_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000082200000000007_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

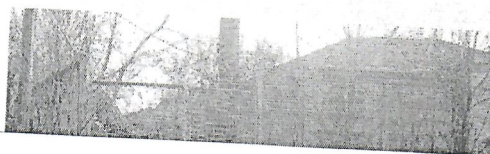
torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000082200000000007_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

нежилое здание,1-этажное,общая площадь 256 кв.м.,кадастровый номер: 40:04:040303:1178,расположенное на земельном участке,категория земель:земли населенных пунктов,разрешенное использование:для размещения иных объектов промышленности,энергетики,транспорта,связи,радиовещания,телевидения, информатики,обеспечения космической деятельности,обороны,безопасности и иного специального назначения,общая площадь:: 565 кв.м,кадастровый номер 40:04:040303:11

На состояние

@ 51 (1) сегодня

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Идентификатор лота: №220000082200000000007_1 лот №1
Начальная цена: 754 450,00 Р Без учета НДС
Шаг аукциона: 37 722,50 Р (5,00 %)
Вид торгов: Продажа (приватизация государственного и муниципального имущества)
Продажа

Реестр лотов / Здания / Просмотр лота

Здание с земельным участком

Не составлено 84 дня назад [Добавить в избранное](#)



Электронный аукцион

Идентификатор лота: №22000003430000000022 лот №1
Начальная цена: 733 000,00 Р **Без учета НДС**
Шаг аукциона: 36 650,00 Р (5,00 %)
Вид торгов: Продажа (принятии) государственного и муниципального имущества
Продажа
Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка: АС «Сбербанк-АСТ»

Субъект хозяйствования: Ижевская область

Дата и время начала продаж лотов: 23.08.2024 22:00 (МСК)

Дата и время окончания приема заявок: 19.09.2024 16:00 (МСК)

Дата окончания торгов: 20.09.2024 10:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →

Сведения об объекте для просмотра

Документ прошит, пронумерован в количестве 10 стр.

Новикова О.С.
(Новикова О.С.)

«11» 03 2025 г.

[Handwritten signature]

