

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРВОЦВЕТ»

ИНН 5609039109

Юридический адрес: 460052, г. Оренбург, ул. Дружбы д.13, к. 87,

Тел.: 89068495306, 89619298842;

e-mail: l3xa@bk.ru, evgen291593@yandex.ru

**ОТЧЁТ №3739/23 от 20.11.2023 г.**

**по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, нежилого здания с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадь 238.2 кв.м, местонахождение – Калужская область, р-н Ферзиковский, д Зудна, ул Лесная, д 12, по состоянию на «20» ноября 2023 г.**

**Заказчик** Администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального района  
**оценки:** «Ферзиковский район»  
249800, Калужская область, Ферзиковский район, поселок Ферзиково, ул. Карпова, д.25

**Оренбург, 2023 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	11
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ.....	11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	13
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	29
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	44
14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	45
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	45

**УТВЕРЖДАЮ**  
**Директор ООО «Первоцвет»**  
**Румянцев А.К.**  
**«30» ноября 2023 г.**

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование объектов оценки в соответствии с заданием, полученным от Заказчика	Земельный участок, с кадастровым номером 40:22:184302:594/ площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, нежилого здания с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадь 238.2 кв.м, местонахождение – Калужская область, р-н Ферзиковский, д Зудна, ул Лесная, д 12
Номер отчета и дата составления	№3739/23 от 20.11.2023 г.
Основание для проведения работ по оценке	Контракт № 0137300000223000003 от 15.03.2023 г.
Краткая характеристика объектов оценки	Земельный участок, с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, нежилого здания с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадь 238.2 кв.м, местонахождение – Калужская область, р-н Ферзиковский, д Зудна, ул Лесная, д 12
Вид права на объект оценки	собственность
Правообладатель, основание	Муниципальный район «Ферзиковский район» Калужской области
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости земельного участка, нежилого здания. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки.
Ограничение и пределы использования стоимости	Определение рыночной стоимости земельного участка, нежилого здания. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Дата оценки	«30» ноября 2023 г.
Период проведения работ по оценке	С «30» ноября 2023 г. по «30» ноября 2023 г.
Дата осмотра	«30» ноября 2023 г.

Размер рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации нежилого здания, нежилого здания с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадь 238.2 кв.м, местонахождение – Калужская область, р-н Ферзиковский, д Зудна, ул Лесная, д 12, по состоянию на отчетную дату составляет:



Таблица 2. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС	Сумма НДС	Итоговая стоимость с НДС
	Затра- тный	Вес мето- да	Сравните- льный	Вес мет- ода	Доход- ный метод	Вес мето- да			
Рыночная стоимость нежилого здания, руб.	691257,17	1	-	0	-	0	576047,64	115209,53	691257,17
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	0	30852,50	1	-	0	30852,50	-	30852,50
Рыночная стоимость нежилого здания и земельного участка, руб.	-	-	-	-	-	-	606900,14	115209,53	722109,67

Оценщик: Петайкин Е.Н. /Петайкин Е.Н./

Диплом ФГБОУВО "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." о профессиональной переподготовке №2038 от 03.11.2017 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Задание на проведение оценки

Объект оценки	Земельный участок, с кадастровым номером 40:22:100401:1397, площадью 700 кв. м, с видом разрешенного использования – для эксплуатации музыкальной школы, нежилого здания с кадастровым номером 40:22:100401:1364, площадь 127,8 кв.м, местонахождение – Калужская область, Ферзиковский район, п/Ферзиково, ул. Советская, д. 13
Вид права на объект	собственность
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости земельного участка, нежилого здания. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Состав объекта оценки	Земельный участок, нежилое здание.
Характеристики объекта оценки	Земельный участок, нежилое здание: в соответствии с выпиской из ЕГРН 03.03.2023г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	собственность, не зарегистрировано
Основания для заключения договора/контракта	Протокол подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) от 02.03.2023 №ИЭА1
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости земельного участка, нежилого здания. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«27» апреля 2023 г.
Срок проведения работ по оценке	С «27» апреля 2023 г. по «27» апреля 2023 г.
Расчетное состояние объекта оценки	Текущее на дату проведения оценки.
Денежная единица для измерения стоимости	Российский рубль
Наименование и тип документа об оценке:	Отчет об оценке – полный, в письменной форме
Необходимость юридической экспертизы прав на объект:	Не требуется
Требования к оформлению документа об оценке	Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции). Общие федеральные стандарты оценки, утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральный



		<p>стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные Федеральные стандарты оценки: "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611. Стандарты оценки СРО, членом которой является оценщик: Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.</p>
Дополнительные требования:		<p>- по требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки. - величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты работ. - перечень исходных данных, представляемых Заказчиком Исполнителю для выполнения работ по государственному контракту.</p>
Допущения и ограничения	и	<p>- Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными; - экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; - мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете; - от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцениваемого имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Более подробное описание допущений и ограничений см.п. 4 настоящего Отчета.</p>

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

Полное наименование организации	Администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального района «Ферзиковский район»
Краткое наименование организации	-
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Юридический адрес	249800, Калужская область, Ферзиковский район, поселок Ферзиково, ул. Карпова, д.25
Фактический адрес	249800, Калужская область, Ферзиковский район, поселок Ферзиково, ул. Карпова, д.25
ИНН/КПП/ОГРН	4020001056/402001001/1024000851050
Банковские реквизиты	р/с 032316432966440003700 к/с 40102810045370000030 ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ //УФК по Калужской области г.Калуга БИК 012908002
Руководитель	А.С. Волков

Таблица 5. Сведения об организации

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРВОЦВЕТ»
Юридический адрес	460052, г. Оренбург, ул. Дружбы д.13, кв. 87
ИНН/КПП/ОГРН	5609039109/560901001/1035604203910
Сведения о страховании ответственности оценочной компании	ООО «Первоцвет» - ОАО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщиков №5991R/776/500003/23 Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 12.01.2023 г. по 11.01.2024 г. Дата выдачи полиса 11.01.2023 г.
Телефон	89068495306
Электронный адрес	l3xa@bk.ru

Таблица 5.1. Сведения о специалистах оценщиках

Фамилия, Имя, Отчество	Петайкин Евгений Николаевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Петайкин Евгений Николаевич - ОАО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщиков №5991R/776/50058/23 Страховая сумма 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 28.09.2023 г. по 27.09.2024 г. Дата выдачи полиса 12.09.2023 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») № 3943 от 13.09.2018 г. г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." диплом о профессиональной переподготовке № 2038 от 03.11.2017г. Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №029662-1 от 17.09.2021 г. Квалификационный аттестат по направлению "Оценка движимого имущества" №030870-2 от 15.10.2021 г.



Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Контактный телефон	89619298842
Почтовый адрес	460000, Оренбургская область, Оренбургский район, поселок Пригородный, улица Нежинская, д. 53
Электронный адрес	evgen291593@yandex.ru

Таблица 6. Сведения о независимости Оценщика (в соответствии со ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ)

Сведения о независимости Оценщика	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица – заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне государственного контракта.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо – заказчик, в свою очередь, не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
-----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:

##### а) Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими Стандартами оценки СРОО «СМАО».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

**Б) Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

2. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является не корректным и может привести к искажению результатов исследований.

3. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев, представления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.



4. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчёта, а также перевод отчёта на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

5. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на базе документов, содержащих не достоверные сведения, предоставленные заказчиком.

7. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

9. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

10. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки, действительно только на дату оценки.

11. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости арендной платы и не является гарантией того, что арендная плата будет установлена в размере, равным указанным в отчете.

13. Итоговая величина стоимости представлена в идее конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

14. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

16. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использование в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

17. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

18. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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



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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с



учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

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

## 6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Определение рыночной стоимости имущества проводилось в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции). Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные Федеральные стандарты оценки: "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, Стандартами оценки СРОО «СМАО»: Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года, с применением следующих сборников, методик, информационных источников и руководящих документов, а также предоставленной документацией на оцениваемый объект:

1. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный Комитет по Стандартам оценки имущества (МКСОИ). Москва, 1995 г.

2. Оценка недвижимости. Е.И. Тарасевич. Санкт-Петербург, 1997 г.
3. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва, 1994 г.
4. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. М.М. Соловьев. Москва, 2003 г.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н.Ордуэй. Москва, 1995г.
6. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
8. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
9. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
10. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
11. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.
12. Справочник оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.
13. Справочник оценщика недвижимости-2021 (Жилые дома) под редакцией Лейфера Л.А.
14. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Квартиры) под редакцией Лейфера Л.А.
15. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.
16. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А.
17. Справочник оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.
18. Справочник оценщика недвижимости-2019 (Операционные расходы для коммерческой недвижимости) под редакцией Лейфера Л.А.
19. Справочник оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 1).
20. Справочник оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).



## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение	Калужская область, р-н Ферзиковский, д Зудна, ул Лесная, д 12
Кадастровый номер земельного участка	40:22:184302:594
Кадастровый номер нежилого здания	40:22:184801:4
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка, шумовой мешок	Загазованность и шумовой мешок в пределах допустимых норм.
Близость к крупным автодорогам	вблизи
Дополнительные сведения	-



Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте Ферзиковский район

Таблица 8.1 Общая характеристика объекта оценки

Имущественные права на объект оценки	Собственность
Ограничения/обременения права	не зарегистрировано
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 09.11.2023 г.
Наличие плана и экспликации объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Площадь, кв.м.	238.2
Объем здания, куб. м.	238,2*3=714,6
Год постройки	1991
Условия финансирования предполагаемой сделки (разовый платеж / ежемесячная плата / ежегодная плата / рассрочка)	Разовый платеж
Передаваемые права	Собственность
Тип объекта	Здание

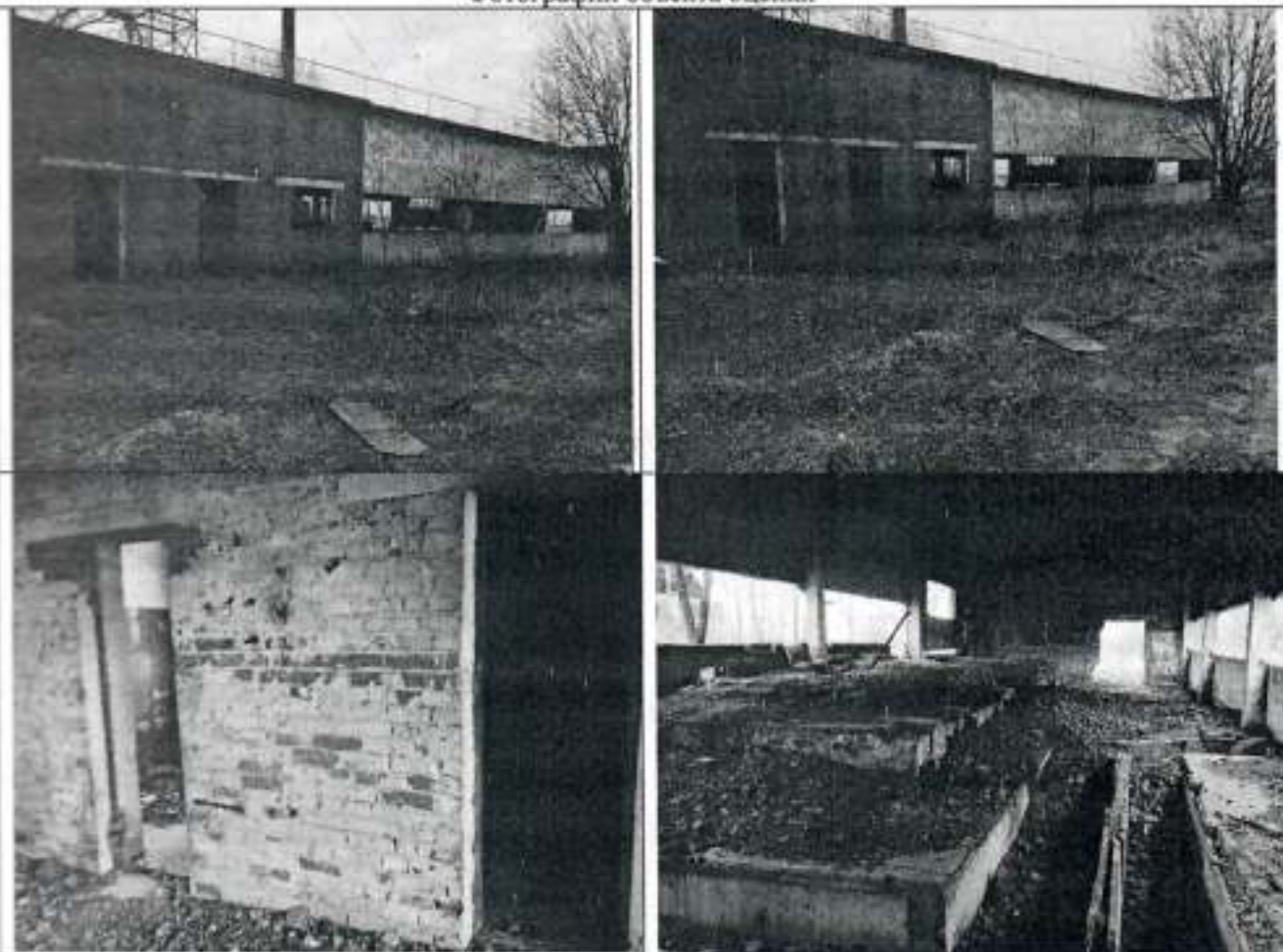
Наличие отдельного входа	Имеется
Этаж	1, в том числе подземных 0
Материал стен	бетонные
Физическое состояние	Неудовлетворительное
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта
Тип парковки	Стихийная
Доступ к объекту	Свободный
Местонахождение в пределах города	Центр
Расположение относительно "красной линии"	Внутриквартальное
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Удалено (более 200 метров)
Функциональное назначение	Нежилое
Наличие оборудования, мебели, техники	Отсутствует
Текущее (фактическое) использование	-
Примечание	-

Таблица 8.2 Общая характеристика объекта оценки

Имущественные права на объект оценки	собственность
Ограничения/обременения права	не зарегистрировано
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 09.11.2023 г.
Наличие плана и экспликации объекта оценки	-
Площадь, кв.м.	350
Тип недвижимости	Земельный участок
Условия финансирования предполагаемой сделки (разовый платеж / ежемесячная плата / ежегодная плата / рассрочка)	Разовый платеж
Передаваемые права	Собственность
Назначение	Для эксплуатации нежилого здания
Наличие коммуникаций	Не имеется
Наличие охраны территории	Отсутствует (согласно осмотра)
Асфальтирование подъезда к земельному участку	Имеется (согласно осмотра)
Расположение, относительно «красной линии»	Удалено (согласно осмотра)
Местоположение в пределах города	Центр
Примечание	-



Фотографии объекта оценки



## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это такое использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земли, как свободной, или участка с улучшениями, должно удовлетворять четырем критериям:

- быть законодательно разрешённым;
- быть физически осуществимым;

- быть финансово осуществимым;
- иметь максимальную продуктивность.

#### 1. Законодательная разрешенность

Необходимо определить, разрешена ли застройка рассматриваемого свободного участка, какой тип зданий, какого назначения разрешено возводить в данной зоне; возможно ли изменение назначения имеющихся улучшений, реконструкция или снос (для застроенных участков). Должны быть проанализированы строительные нормативы, нормативы по охране памятников, экологические нормативы и т.д.

Возможное использование как свободного, так и застроенного участка может быть ограничено долгосрочными договорами аренды, что может препятствовать наилучшему и наиболее эффективному использованию.

#### 2. Физическая осуществимость

Следует учитывать размеры и форму участка, его транспортную доступность, рельеф, характеристики грунтов, уровень грунтовых вод, вероятность стихийных бедствий.

Доступность коммуникаций может оказаться решающей при выборе варианта использования. Отсутствие, например, возможности подведения к объекту достаточной электрической мощности может исключить вариант наиболее эффективного использования.

#### 3. Финансовая осуществимость

После исключения законодательно не разрешенных и физически не осуществимых вариантов использования следует проанализировать финансовую осуществимость оставшихся вариантов. Критерием финансовой осуществимости является окупаемость (возврат) инвестируемого капитала.

#### 4. Максимальная продуктивность

Из всех финансово осуществимых вариантов использования, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Определение лучшего варианта производится дисконтированием потоков чистых операционных доходов при альтернативных вариантах использования для определения чистой текущей стоимости. При этом коэффициент дисконтирования выбирается в соответствии с риском инвестиций.

#### А) Наилучшее и наиболее эффективное использование земли как свободной

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Поскольку на земельном участке уже возведено здание, то по мнению экспертов, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного не целесообразно, т.е. затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию данных вариантов экономически неэффективными.

#### Б) Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной.

Поскольку сделан вывод о том, что снос имеющихся на участке улучшений является экономически нецелесообразным, то в ходе анализа экономической эффективности физически возможных и законодательно разрешенных способов использования объекта были рассмотрены несколько вариантов. Варианты использования объектов оценки были сформулированы исходя из их разрешенного использования и фактического использования.

Нежилые помещения могут быть офисно-торгового и сходного типа назначения, а также производственного. В связи с невозможностью использования нежилых помещений в качестве производственных, получен вывод об использовании помещений в качестве офисно-торгового и сходного типа назначений.

Варианты использования:

Вариант №1: Офисное назначение;

Вариант №2: Торговое назначение;

Вариант №3: Свободное назначение (сходного типа назначения).

Таблица. Сравнительный анализ вариантов использования помещения

Вариант № 1	Оценка в баллах
-------------	-----------------



	Плохо (1)	Удовлетворит ельно (2)	Хорошо (3)	Отлично (4)
<b>Офисное назначение</b>				
Важнейшие критерии:				
Потенциал местоположения	1			
Рыночный спрос	1			
Законодательная разрешенность	1			
Физическая возможность	1			
Финансовая оправданность	1			
Итоговый балл	<b>5</b>			
<b>Вариант № 2</b>	<b>Оценка в баллах</b>			
	Плохо (1)	Удовлетворит ельно (2)	Хорошо (3)	Отлично (4)
<b>Торговое назначение</b>				
Важнейшие критерии:				
Потенциал местоположения	1			
Рыночный спрос	1			
Законодательная разрешенность	1			
Физическая возможность	1			
Финансовая оправданность	1			
Итоговый балл	<b>5</b>			
<b>Вариант № 3</b>	<b>Оценка в баллах</b>			
	Плохо (1)	Удовлетворит ельно (2)	Хорошо (3)	Отлично (4)
<b>Свободное назначение</b>				
Важнейшие критерии:				
Потенциал местоположения				4
Рыночный спрос				4
Законодательная разрешенность				4
Физическая возможность				4
Финансовая оправданность				4
Итоговый балл	<b>20</b>			

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использованием объекта оценки – свободное назначение.

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

### 10.1. Описание географического положения объекта оценки.

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

Административный центр — посёлок Ферзиково.

Район расположен на востоке Калужской области. Район граничит с городом Калугой, Малоярославецким, Тарусским, Перемышльским районами, на юго-востоке — с Алексинским и Суворовскими районами Тульской области. Площадь — 1 249,9 км².

Основные реки — Ока, Калужка.

Население:

Численность населения								
1959 <sup>[4]</sup>	1970 <sup>[5]</sup>	1979 <sup>[6]</sup>	1989 <sup>[7]</sup>	2002 <sup>[8]</sup>	2009 <sup>[9]</sup>	2010 <sup>[10]</sup>	2011 <sup>[11]</sup>	2012 <sup>[12]</sup>
20 784	21 875	19 055	17 182	15 804	16 272	15 789	15 819	16 273
2013 <sup>[13]</sup>	2014 <sup>[14]</sup>	2015 <sup>[15]</sup>	2016 <sup>[16]</sup>	2017 <sup>[17]</sup>	2018 <sup>[18]</sup>	2019 <sup>[19]</sup>	2020 <sup>[20]</sup>	2021 <sup>[21]</sup>
16 875	17 792	17 153	17 275	17 818	18 053	18 076	18 046	17 557

## 10.2. Анализ макроэкономических параметров в России на декабрь 2022 г.

В декабре 2022 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. индекс потребительских цен составил 100,78%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 111,94% (в декабре 2021 г. – 100,82%, по сравнению с декабрем 2020 г. – 108,39%).

### Индексы потребительских цен

в процентах

	Декабрь 2022 г. к		2022 г. к 2021 г.	Справочно декабрь 2021 г. к		2021 г. к 2020 г.
	ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.		ноябрю 2021 г.	декабрю 2020 г.	
Индекс потребительских цен	100,78	111,94	113,75	100,82	108,39	106,69
в том числе на:						
товары	100,33	111,47	115,09	101,02	109,68	107,80
продовольственные товары	100,60	110,29	114,91	101,36	110,62	108,41
продовольственные товары без плодовоовощной продукции	100,01	111,97	115,51	101,07	110,24	107,87
плодовоовощная продукция	105,83	98,03	110,78	103,55	113,98	112,66
непродовольственные товары	100,05	112,70	115,20	100,64	108,58	107,12
услуги	102,04	113,19	110,06	100,26	104,98	103,82
Базовый индекс потребительских цен	99,97	114,31	116,34	100,63	108,89	106,69

1) Включая алкогольные напитки.

Рост потребительских цен на 0,9% и более зафиксирован в 43 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени (на 2,1%) – в Ненецком автономном округе в связи с удорожанием услуг (на 6,4%).

В Москве цены за месяц выросли на 0,7%, Санкт-Петербурге – на 0,6% (с начала года – прирост цен составил 11,7% и 11,5% соответственно).

### Индексы цен на отдельные группы и виды продовольственных товаров

в процентах

	Декабрь 2022 г. к		2022 г. к 2021 г.	Справочно декабрь 2021 г. к		2021 г. к 2020 г.
	ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.		ноябрю 2021 г.	декабрю 2020 г.	
Продукты питания	100,68	110,57	115,84	101,50	111,77	109,24



2012<sup>[12]</sup>

16 273

2021<sup>[2]</sup>

17 557

оставил 100,78%,  
с декабря 2020

2021 г.

к

2020 г.

106,69

107,80

108,41

107,87

112,66

107,12

103,82

106,69

кой Федерации.  
м услуг (на

года – прирост

2021 г.

к

2020 г.

109,24

из них: хлеб и хлебобулочные изделия	100,20	112,96	115,82	101,35	110,27	108,31
крупа и бобовые	98,11	109,03	125,26	102,81	116,11	112,56
макаронные изделия	99,98	114,64	122,89	103,00	114,95	110,89
мясо и птица	99,88	104,04	111,36	100,09	117,53	112,04
из них: куры охлажденные и мороженные	99,25	97,31	108,88	98,96	126,72	120,31
рыба и морепродукты пищевые	100,36	114,03	115,64	101,31	110,66	108,76
из них: рыба мороженная неразделанная	100,72	109,57	107,97	100,73	107,83	111,10
молоко и молочная продукция	100,37	115,24	118,72	101,79	109,84	105,08
масло сливочное	100,05	114,70	121,45	103,10	112,30	105,92
масло подсолнечное	99,42	105,20	112,34	100,87	108,65	122,43
яйца куриные	102,75	93,49	102,61	103,91	116,04	123,62
сахар-песок	95,23	113,50	139,40	102,14	112,33	133,28
плодоовощная продукция	105,83	98,03	110,78	103,55	113,98	112,66
Алкогольные напитки	99,96	108,14	107,93	100,27	102,56	102,42

В декабре цены на плодоовощную продукцию в среднем увеличились на 5,8%, в том числе огурцы – на 31,3%, морковь – на 12,1%, свеклу столовую – на 10,7%, лук репчатый – на 10,2%, виноград – на 9,4%, капусту белокочанную – на 6,8%, помидоры – на 5,6%, картофель – на 3,5%. В то же время апельсины подешевели на 4,0%.

Огурцы в 10 субъектах Российской Федерации подорожали на 4,7-15,0%, в 36 субъектах – на 1-30,0%, в 38 субъектах – на 30,1-53,8%. В Чукотском автономном округе цены на огурцы не изменились.

Морковь в 45 субъектах Российской Федерации стала дороже на 0,3-10,0%, в 27 субъектах – на 1-20,0%, в 6 субъектах – на 20,1-47,6%. В Чукотском автономном округе цены не изменились. В 6 субъектах Российской Федерации цены на морковь снизились на 0,1-5,4%.

Цены на свеклу столовую в 44 субъектах Российской Федерации выросли на 0,4-10,0%, в 3 субъектах – на 10,1-20,0%, в 4 субъектах – на 20,1-45,2%. В Чукотском автономном округе и Еврейской автономной области цены не изменились. В 9 субъектах цены на свеклу столовую снизились на 0,2-2,2%.

Кроме того, из продовольственных товаров подорожали: яйца куриные – на 2,8%, икра лососевая – на 1,6%, жевательная резинка – на 0,8%, рыба неразделанная и кальмары мороженные, консервы томатные, овощи замороженные – на 0,7%, говядина (кроме бескостного мяса), мясо индейки, сычужные твердые и мягкие, молоко пастеризованное, кисломолочные продукты, сырки творожные глазированные шоколадом, чай зеленый, хлопья из злаков, пряники – на 0,6%.

Цены на яйца куриные в 52 субъектах Российской Федерации увеличились на 0,1-4,0%, в 3 субъектах – на 4,1-14,5%. В Санкт-Петербурге, Калининградской и Псковской областях цены не изменились. В Тверской и Ленинградской областях, а также в Ненецком автономном округе цены на яйца куриные снизились на 1,0-3,2%.

В то же время из продовольственных товаров подешевели: сахар-песок – на 4,8%, крупа гречневая – на 4,1%, соки фруктовые – на 1,2%, рис, горох и фасоль – на 1,1%, мука пшеничная, крупы овсяные, перловая, шоколад и конфеты шоколадные – на 0,8%, мясо кур, печень говяжья, филе сельди – на 0,7%, масло подсолнечное, соль поваренная, сухие супы в пакетах, вино игристое отечественное – на 0,6%.