

Цены на сахар-песок в 51 субъекте Российской Федерации снизились на 0,2-5,0%, в 31 субъекте – на 5,1-9,9%. В Чукотском автономном округе цены не изменились. В Республике Саха (Якутия) и Ненецком автономном округе сахар-песок подорожал на 0,5% и 3,8% соответственно.

Крупа гречневая в 40 субъектах Российской Федерации подешевела на 0,2-5,0%, в 37 субъектах – на 5,1-14,6%. В 3 субъектах цены не изменились. В 5 субъектах крупа гречневая подорожала на 0,5-2,9%.

Индексы цен на отдельные группы  
непродовольственных товаров

в процентах

	Декабрь 2022 г. к		2022 г. к 2021 г.	Справочно		
	ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.		декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г.	декабрю 2020 г.	2021 г. к 2020 г.
Ткани	99,77	110,82	110,12	100,17	102,73	102,77
Одежда и белье	100,04	107,93	107,97	100,40	103,36	102,47
Трикотажные изделия	100,17	109,74	109,48	100,29	104,16	103,09
Обувь	99,61	106,42	107,12	100,07	102,57	101,92
Моющие и чистящие средства	99,98	129,82	127,35	100,55	107,43	106,67
Табачные изделия	100,81	110,24	111,67	100,45	116,37	114,01
Электротовары и другие бытовые приборы	99,45	115,26	120,08	100,87	104,30	104,42
Телерадиотовары	98,62	95,75	110,62	100,94	112,74	106,08
Строительные материалы	99,49	103,58	113,90	100,17	123,75	119,86
Бензин автомобильный	100,02	100,91	104,46	100,85	108,84	106,20
Медикаменты	100,84	110,78	110,21	100,31	104,63	106,61

В декабре из непродовольственных товаров более всего выросли цены на дизельное топливо – на 2,1%.

Лекарственные препараты, не относящиеся к жизненно необходимым и важнейшим лекарственным препаратам (ЖНВЛП), стали дороже на 1,0%, в том числе: аципол – на 4,5%, ренгалин, эргоферон – на 2,6%, поливитамины – на 2,1%, синупрет – на 2,0%, эссенциале форте Н – на 1,6%, аллохол, канефрон Н, кеторол экспресс, левомеколь, метамизол натрия (анальгин отечественный), мирамистин, нафазолин, нимесулид, энтеросгель – на 1,1-1,5%. Одновременно подешевели: валидол – на 1,6%, афобазол – на 1,1%, алмагель – на 0,4%, троксерутин – на 0,1%.

Цены на лекарственные препараты, относящиеся к ЖНВЛП, выросли на 0,7%, в том числе на аскорбиновую кислоту – на 4,7%, ацетилсалициловую кислоту (аспирин отечественный) – на 2,0%, панкреатин – на 1,9%, омепразол – на 1,5%, глицин, гриппферон, дротаверин (но-шпу), осельтамивир (номидес), супрастин, умифеновир (арбидол) – на 0,8-1,4%. В то же время снизились цены: на цефтриаксон – на 0,7%, колекальциферол (витамин Д3) – на 0,4%, смекту – на 0,3%, бисопролол, эналаприл – на 0,2%.

Среди медицинских товаров и перевязочных материалов подорожали: бинты – на 1,0%, вата отечественная – на 0,4%, шприцы одноразовые – на 0,3%. Вместе с тем подешевели аппараты для измерения артериального давления – на 0,8%, термометры медицинские безртутные (галинстановые) – на 0,4%, термометры медицинские электронные – на 0,3%.



31 субъекте –  
и Ненецком  
субъектах –  
на 0,5-2,9%.

Из наблюдаемых товаров, входящих в рекомендуемый перечень непродовольственных товаров первой необходимости, выросли цены: на спички – на 0,9%, пеленки для новорожденных, салфетки алажные – на 0,5%, гигиенические прокладки, сухие корма для домашних животных – на 0,4%, бумажные столовые салфетки – на 0,3%, мыло туалетное, щетки зубные – на 0,2%. Одновременно снизились цены на подгузники детские – на 0,5%, санитарно-гигиенические маски, бумагу туалетную, дезинфицирующие средства для поверхностей – на 0,3%, антисептики для рук, пасты зубные, порошки стиральные – на 0,2%.

Цены на бензин автомобильный практически не изменились. Цены на газовое моторное топливо снизились на 1,3%.

Среди прочих непродовольственных товаров подорожали: бумажные носовые платки – на 1,5%, свежесрезанные цветы – на 1,2%, одежда стеганые, уголь – на 1,1%, лампы электрические осветительные – на 1,0%, легковые автомобили импортные подержанные, моноблоки, сигареты с фильтром, велосипеды для дошкольников, фотоаппараты, краски масляные, эмали, машины швейные, электрочайники, зеркала навесные, дрова, лопаты садовые, подушки, полотенца кухонные; тетради школьные, учебники, учебные пособия, игрушки пластмассовые, трикотажные головные уборы мужские, отдельные виды одежды для детей и взрослых, парфюмерно-косметических товаров, галантереи и посуды – на 0,5-0,9%.

Снизилась цены: на плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 2,7%, компьютеры планшетные – на 2,1%, ювелирные изделия – на 2,0%, машины стиральные, смартфоны, ноутбуки, телевизоры, флеш-накопители USB, доски обрезные – на 1,4-1,7%, шины для легкового автомобиля, холодильники, ламинат, рубероид, металлочерепицу, туалетную воду, отдельные виды одежды и обуви – на 0,5-1,2%.

#### Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг

в процентах

	Декабрь 2022 г. к		2022 г. к 2021 г.	Справочно		
	ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.		декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г.	декабрю 2020 г.	2021 г. к 2020 г.
Услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	106,11	111,57	105,25	100,02	103,53	103,64
жилищные (без аренды квартир у частных лиц)	100,58	107,21	106,15	100,01	103,42	103,42
из них:						
оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов	100,93	108,27	105,95	100,00	103,18	104,96
содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья	100,30	105,94	104,85	100,03	102,79	102,62
услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ	100,46	105,34	104,58	99,96	102,65	102,33
взносы на капитальный ремонт	101,00	109,78	108,75	100,00	105,12	105,01
коммунальные	108,54	113,46	104,84	100,02	103,55	103,72
из них:						
водоснабжение холодное	109,03	113,76	104,81	100,02	103,75	103,85
водоотведение	109,31	115,37	105,57	100,00	103,80	104,23
водоснабжение горячее	108,54	113,87	105,10	100,04	103,65	104,35



отопление	108,70	113,91	104,84	100,05	103,17	103,26
газоснабжение	108,01	111,46	103,79	100,00	103,02	103,28
электроснабжение	108,52	113,48	105,25	100,00	104,41	104,24
Гостиниц и прочих мест проживания	99,74	105,22	103,91	101,29	112,33	113,48
Медицинские	100,34	111,72	110,32	100,23	105,82	105,08
Пассажирского транспорта	103,50	110,68	110,22	105,31	109,58	105,48
из них городской пассажирский транспорт	100,75	108,99	108,63	100,81	106,74	105,56
Связи	101,44	109,14	106,79	101,95	103,43	100,56
Организаций культуры	100,62	103,24	105,59	102,33	108,56	105,37
Санаторно-оздоровительные	100,16	110,83	109,86	100,73	105,94	105,98
Дошкольного воспитания	100,28	106,76	105,91	100,05	104,35	103,00
Образования	100,08	106,08	105,67	100,04	105,54	103,60
Бытовые	100,47	110,98	110,95	100,67	106,91	104,91
Зарубежного туризма	93,61	170,68	153,95	91,41	102,64	104,25
Физкультуры и спорта	100,22	104,67	104,06	100,07	103,64	102,94
Страхования	99,80	128,24	120,74	100,33	106,73	105,88

В декабре рост тарифов на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, наблюдался во всех субъектах Российской Федерации. При этом коммунальные услуги более всего подорожали: в Еврейской автономной области – на 15,4%, Кемеровской области – на 14,1%, Хабаровском крае – на 12,2%, Забайкальском крае – на 11,7%, Карачаево-Черкесской Республике – на 10,8%, Алтайском крае – на 10,0%. Наибольшее увеличение тарифов на жилищные услуги (без аренды квартир) зафиксировано: в Псковской области – на 5,7%, Ярославской области – на 5,5%, Московской области – на 4,0%.

В группе услуг пассажирского транспорта, увеличились тарифы: на проезд в различных типах вагонов в поездах дальнего следования – от 15,3% до 19,4%, авиаперелет экономическим классом – на 6,6%, проезд в такси – на 2,5%, междугородном автобусе – на 0,7%, городском автобусе, маршрутном такси – на 0,6%, троллейбусе – на 0,4%. Аренда автомобилей подешевела на 0,1%.

Среди услуг внутреннего туризма и отдыха выросла стоимость: проживания в гостиницах 1\*, мотелях – на 1,2%, билетов в кинотеатры – на 0,9%, путевок в санатории – на 0,5%, проживания в хостелах, билетов в театры, экскурсионных туров по России – на 0,4%, билетов в музеи и выставки – на 0,2%. В то же время стоимость проживания в гостиницах 3\*-5\* снизилась на 1,2-1,4%.

Среди бытовых услуг увеличились цены: на услуги бань и душевых – на 1,5%, мойку легкового автомобиля, маникюр – на 0,9%, рытье могилы – на 0,8%, химчистку мужского костюма – на 0,7%, стрижку модельную в женском зале – на 0,5%.

Из прочих наблюдаемых услуг подорожали: абонентская плата за пакет услуг сотовой связи – на 2,8%, прививка животного – на 1,4%, лечебный массаж – на 1,1%, годовая стоимость полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств (ОСАГО), физиотерапевтическое лечение – на 0,7%, ксерокопирование документа – на 0,6%, дополнительные занятия для детей дошкольного возраста, первичный консультативный прием у врача специалиста, первичный консультативный осмотр больного у стоматолога – на 0,5%.



Среди услуг зарубежного туризма более всего снизились цены на поездки: на отдых в Египет – на 12,9%, отдельные страны Средиземноморья – на 8,5%, ОАЭ – на 8,0%, Турцию – на 5,9%, отдельные страны Юго-Восточной Азии – на 4,9%, Беларусь – на 3,9%, отдельные страны Южной Азии – на 3,7%, Ближнего Востока и Средней Азии – на 1,7%. В то же время цены на поездки в страны Закавказья увеличились на 0,4%.

Снизилась также годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков (КАСКО) – на 1,5%, плата за установку пластиковых окон – на 0,3%.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/>.

### 10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

Таким образом, объект оценки по назначению относится к недвижимости назначения: коммерческая недвижимость.

### 10.4. Краткий анализ рынка недвижимости.

Перспективы рынка недвижимости Калужской области обусловлены тем, что данный регион расположен в самом центре европейской части России, имеет хороший производственный потенциал, развитую транспортную систему. Особенность региона заключается в том, что он граничит не только с Московской областью, но и непосредственно с российской столицей. Благодаря такому соседству, областные районы, примыкающие к подмосковным шоссе калужского направления, получили импульс развития как территории нового жилья, на которых ведется строительство коттеджных поселков.

Предполагается реновация территории, снос ветхого и аварийного жилищного фонда, а также развитие малоэтажного и индивидуального жилищного строительства. Реализуются проекты строительства арендного жилья.

Продажей квартир в Калуге и в других городах Калужской области занимаются столичные и калужские агентства недвижимости, отделы продаж компаний-застройщиков. Основные объекты продаж на вторичном рынке области – одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в типовых панельных и кирпичных домах советской постройки. Новые жилые кварталы вырастают в окрестностях Обнинска, Малоярославца и других населенных пунктов Калужской области, расположенных у Киевского шоссе, близ административных границ столичного региона.

Калужская область – это территория доступной загородной недвижимости. Здесь строятся коттеджные поселки для постоянного проживания и формируются новые дачные массивы. Развивается индивидуальное жилищное строительство. Основной тип объектов, представленных на рынке загородной недвижимости Калужской области, – это дома и участки для строительства коттеджей в дачных массивах, расположенных на живописных лесных ландшафтах с множеством рек и ручьев.

Развитие сегмента коммерческой недвижимости области обусловлено высоким производственным и инвестиционным потенциалом региона. Территории для размещения производств и складских комплексов в Калужской области сосредоточены в промышленных парках и формируемых особых



экономических зонах. Широко представлены здания, помещения и участки для малого бизнеса, развивающего торговлю и оказывающего услуги населению. В Калужской области для продажи и аренды предлагаются отдельностоящие здания, а также встроенные нежилые помещения для размещения магазинов и офисов.

Общая площадь земельного фонда Калужской области на 01.03.2023 г. составляет 2977,7 тыс. га.

Распределение земель по категориям и по формам собственности Калужской области представлены на рисунках.

**Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов Российской Федерации  
(на 1 января 2022 года, тыс. га)**

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Россия	379678,4	20613,7	17754,9	50376,3	127915,4	28080,1	88100,4	1712519,2
	Центральный ФО	34344,2	4979,4	1308,1	704,6	21753,5	796,8	1133,9	65020,5
31	Белгородская область	2086,9	347,3	39,1	2,8	228,6	2,2	6,5	2713,4
32	Брянская область	1977,9	194,0	39,3	12,7	1208,8	5,1	47,9	3485,7
33	Владимирская область	981,8	215,3	132,7	0,8	1482,6	10,9	84,3	2908,4
36	Воронежская область	4175,4	444,8	71,9	35,2	470	12,2	12,1	5221,6
37	Ивановская область	867,5	112,1	84,4	1,3	1012,9	44,4	21,1	2143,7
40	Калужская область	1418,6	234,5	58,0	100,5	1033,9	6,1	126,1	2977,7

**Распределение земель Российской Федерации по формам собственности в разрезе субъектов Российской Федерации  
(на 1 января 2022 года, тыс. га)**

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	из них		
1	2	3	4	5	6	в собственности Российской Федерации	в собственности субъекта Российской Федерации	в муниципальной собственности
	Россия	1712519,2	109094,7	23628,0	1579196,5	1021767,2	20831,7	19738,8
	Центральный ФО	65020,5	16962,6	7354,2	40703,7	22452,6	1558,5	1564,8
31	Белгородская область	2713,4	767,8	466,8	1478,8	256,9	645,9	92,5
32	Брянская область	3485,7	891,8	580,9	2013,0	1296,2	13,9	34,6
33	Владимирская область	2908,4	492,6	167,7	2248,1	1146,2	10,2	38,5
36	Воронежская область	5221,6	2353,9	643,9	2223,8	560,9	177,7	341,9
37	Ивановская область	2143,7	426,7	120,9	1596,1	1074,1	12,7	77,0
40	Калужская область	2977,7	536,6	401,4	2039,7	970,9	33,3	120,6

Состояние мелиорированных земель Калужской области представлено на рисунке.

алого бизнеса,  
дажи и аренды  
размещения

77,7 тыс. га.  
представлены

КТОВ

Итого  
земель  
в админис-  
тративных  
границах

10

1712519,2

65020,5

2713,4

3485,7

2908,4

5221,6

2143,7

2977,7

в муниципаль-  
ной собствен-  
ности

9

19738,8

1564,8

92,5

34,6

38,5

341,9

77,0

130,6

100,0

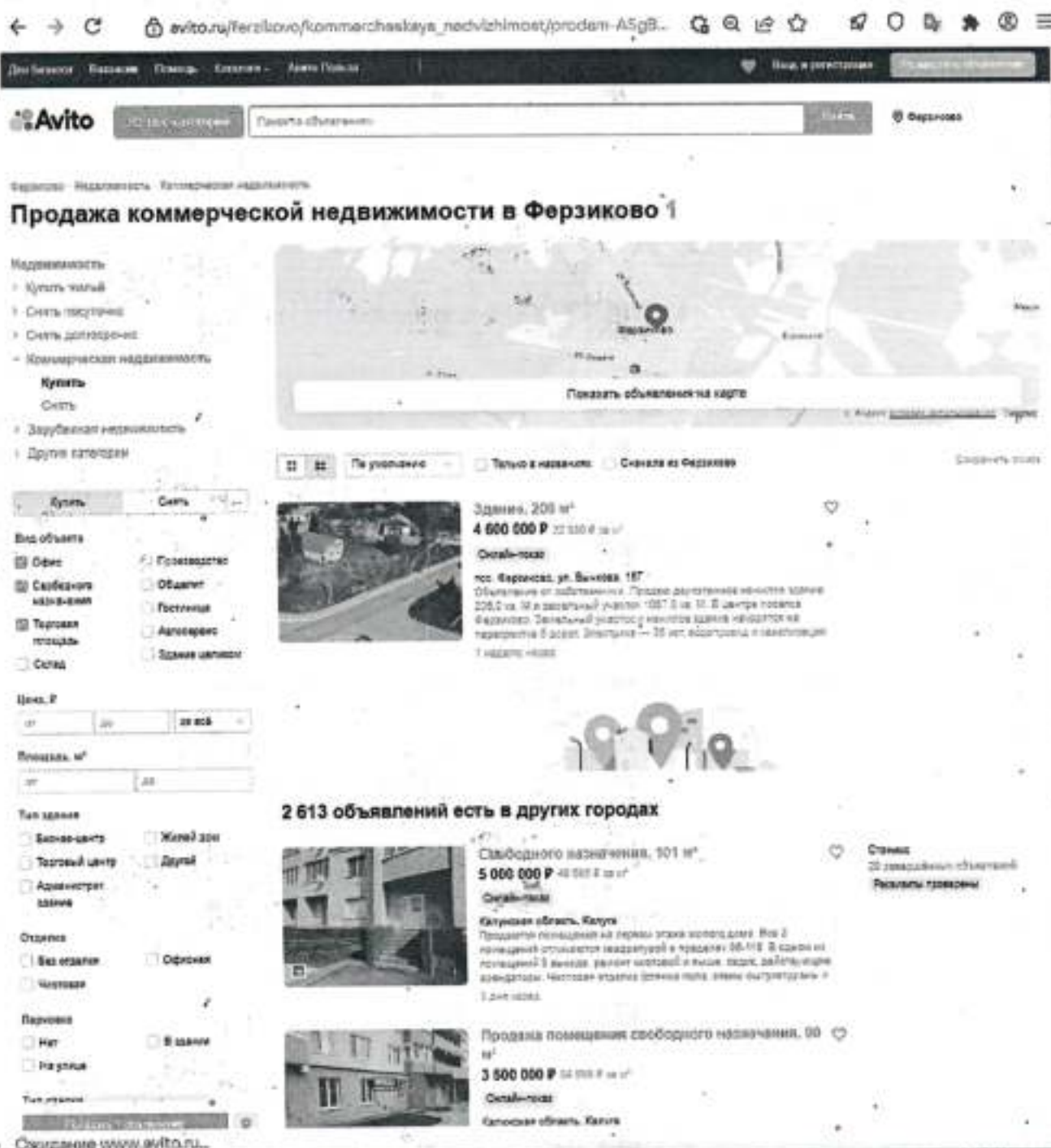
# Состояние мелнированных земель по субъектам Российской Федерации (на 1 января 2022 года, тыс. га)

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Орошаемые земли				Осушаемые земли			
		Общая площадь	из них:			Общая площадь	из них:		
			хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Россия	4621,5	2130,5	1393,6	1097,4	6597,8	928,1	3245,2	2424,5
	Центральный ФО	497,1	229,1	132	136	1588	205,7	598,7	783,6
31	Белгородская область	29,8	1,0	17,1	11,7	12,4	2,4	6,3	3,7
32	Брянская область	4,8	0	0,5	4,3	127,6	0	57,1	70,5
33	Владимирская область	24,6	4,7	16,8	3,1	96,9	5,0	41,1	50,8
36	Воронежская область	73,6	69	3,3	1,3	5,2	2,4	1,5	1,3
37	Ивановская область	2,4	0,6	1,3	0,5	32,7	4,3	18,2	10,2
40	Калужская область	8,7	5,8	1,4	1,5	31,6	6,5	14,4	10,7

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие договора/предложения по продаже коммерческой недвижимости и земельных участков в Калужской обл.

В связи с тем, что на сайтах onrealt.ru и avito.ru имеется наибольшее количество договоров/предложений по продаже коммерческой недвижимости, а также чтобы исключить дублирование информации, размещенной на других сайтах, сбор информации с других порталов с наименьшим количеством договоров/предложений не производится.





В связи с тем, что отсутствуют предложения по продаже коммерческой недвижимости аналогичной объекту оценки, Оценщиком принято решение проводить расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

В связи с тем, что на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) имеется наибольшее количество договоров/предложений по продаже земельных участков, а также чтобы исключить дублирование информации, размещенной на других сайтах, сбор информации с других порталов с наименьшим количеством договоров/предложений не производится.

Рынок договоров/предложений по продаже земельных участков представлен в таблице.

Адрес объекта	Описание объекта	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации	Расстояние до объекта оценки
р-н Ферзиковский, д. Доросово.	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:212001:283	279 000	2000	139,50	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000235_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000235_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	38 км
р-н Ферзиковский, д. Меньшиково	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:211701:215	187 000	1500	124,67	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000126_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000126_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	27 км
Ферзиковский район, деревня Наумово.	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:083701:196	293 000	1792	163,50	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000226_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000226_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	6 км
Ферзиковский р-н, д. Наумово.	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:083701:195	223 000	1792	124,44	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000204_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000204_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	6 км
Ферзиковский район, д. Горневская Слобода	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:061201:1017	278 000	612	454,25	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000093_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000093_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	36 км
Ферзиковский р-н, с. Воскресенское	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:062101:1116	403 920	524	770,84	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000132_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000132_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	37 км
р-н Ферзиковский, д. Меньшиково	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:211701:214	311 000	2500	124,40	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000145_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000145_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	27 км
р-н Ферзиковский, д. Титово	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:212901:614	124 000	1000	124,00	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000125_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000125_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	29 км
Ферзиковский район, д. Перерушево	ВРИ: Жилая застройка КН: 40:22:041201:346	96 000	544	176,47	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000012_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000012_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	12 км
Ферзиковский район, д. Висляево.	ВРИ: Жилая застройка КН: 40:22:180401:254	134 000	919	145,81	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000015_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000015_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	25 км
Ферзиковский район, д. Поздняково.	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:210601:342	209 000	1433	145,85	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000051_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000051_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	35 км
Ферзиковский район, с. Авчурино.	ВРИ: Жилая застройка КН: 40:22:164501:1938	504 000	1110	454,05	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000012_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002091000000012_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	35 км
Средняя стоимость 1 кв.м.				245,65		
Минимальная стоимость 1-кв.м.				124,00		



Максимальная стоимость 1 кв.м.

770,84

Основные ценообразующие факторы для земельных участков под коммерческую застройку представлены в таблице 9 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 1).

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Также в расчетах использовались следующие ценообразующие факторы:

- торг;
- индексация на дату предложения/совершения сделки;
- условия финансирования;
- назначение;
- наличие охраны территории;
- асфальтирование подъезда к земельному участку.

Вес указанных факторов указан в справочнике оценщика недвижимости-2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 1). Принскрины используемых ценообразующих факторов приведены в разделе 12 настоящего отчета.

В связи с тем, что объект оценки наиболее эффективно может использоваться для назначения «Для эксплуатации музыкальной школы», наиболее объективным является использовать аналоги данного вида разрешенного использования, но в связи с отсутствием достаточного количества аналогов на рынке данного вида разрешенного использования, была подобрана корректировка схожих видов разрешенного использования для корректировки стоимости земельных участков вида разрешенного использования «ИЖС». Остальные земельные участки не рассматриваются из-за отсутствия данных в справочнике для корректировки стоимости. Следовательно, рассматриваем земельные участки вида разрешенного использования «ИЖС».

В результате проведенного анализа произведен подбор 3 договоров/предложений, которые возможно использовать в качестве аналогов.

Адрес объекта	Описание объекта	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации
Ферзиковский район, деревня Наумово.	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:083701:196	293 000	1792	163,50	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000226_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000226_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false</a>
Ферзиковский р-н, д. Наумово.	ВРИ: Для индивидуального жилищного строительства КН: 40:22:083701:195	223 000	1792	124,44	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000204_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000204_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false</a>
Ферзиковский район, д. Перерушево	ВРИ: Жилая застройка КН: 40:22:041201:346	96 000	544	176,47	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000012_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000012_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false</a>
Средняя стоимость 1 кв.м.				154,80	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				124,44	



В связи с тем, что имеется достаточное количество аналогов для произведения расчета земельного участка, а также отсутствуют другие договора/предложения на рынке, которые необходимо рассмотреть на возможность использования в качестве аналогов, анализ рынка считаем окончанным, приступаем к сравнению аналогов с объектом оценки.

## 11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.

*Оценка затратным подходом.* Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета применялся затратный подход для расчета стоимости здания.

Применение затратного подхода обусловлено тем, что имеется информация о конструктивном исполнении объекта, а также стоимости строительства аналогичных объектов. Кроме того, объект доступен для осмотра, что позволяет определить величину его устаревания. То есть, имеются все предпосылки для определения рыночной стоимости в рамках затратного подхода к оценке (техника сравнительной единицы).

*Оценка сравнительным подходом.* Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравниваемых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Сравнительный подход в данном отчете в отношении объектов оценки применялся для расчета стоимости земельного участка.

*Оценка по доходному подходу.* Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что непосредственно принимается во внимание выгода от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода состоит в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет. Доходный подход в данном отчете в отношении объектов оценки не применялся.

## 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 12.1 Расчет рыночной стоимости здания бани.

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

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

**Восстановительная стоимость** – стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта в текущих ценах на дату оценки, из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

**Стоимость замещения** – оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек,



непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора). В текущих ценах на дату оценки.

Общая формула затратного метода:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{зу}} + C_{\text{ис}} - \text{Из} \quad (1)$$

где:  $C_{\text{затр}}$  – стоимость объекта оценки, найденная затратным методом;  
 $C_{\text{ис}}$  – стоимость нового строительства;  
 $\text{Из}$  – износ – количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения;

$$C_{\text{ис}} = \text{ПИ} + \text{КИ} + \text{ПП} \quad (2)$$

где:  $\text{ПИ} = C_{\text{смет}}$  – прямые издержки, сметная стоимость или договорная цена, то есть та сумма, которая будет уплачена инвестором подрядчику за реализацию проекта на основе договора подряда  
 $\text{КИ}$  – косвенные издержки – те издержки инвестора, связанные со строительством, которые не могут быть включены в договорную цену  
 $\text{ПП}$  – прибыль предпринимателя – компенсация за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства

В состав  $\text{КИ}$  обычно включают:

- стоимость разработки проекта и авторского надзора
- стоимость согласования проекта и экспертизы
- оплата услуг консультантов
- затраты на получение права застройки, права подключения к городским инженерным сетям
- издержки, связанные с правом использования земли во время строительства (аренда и налоги)
- издержки, связанные с проведением тендера, поиском подрядчика, заключением договора подряда
- издержки, связанные с выводом объекта на проектную мощность и т. д.

$$C_{\text{смет}} = C_{\text{сир}} + C_{\text{об}} + \text{Пз} \quad (3)$$

где  $C_{\text{сир}}$  – стоимость строительно-монтажных работ  
 $C_{\text{об}}$  – стоимость оборудования, отнесенного к недвижимости  
 $\text{Пз}$  – прочие (неучтенные) затраты

$$C_{\text{сир}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{ПН} \quad (4)$$

$$\text{ПЗ} = C_{\text{зн}} + C_{\text{мат}} + C_{\text{зм}} \quad (5)$$

где:  $C_{\text{зн}}$  – заработная плата строительных рабочих и машинистов  
 $C_{\text{мат}}$  – стоимость строительных материалов  
 $C_{\text{зм}}$  – стоимость эксплуатации машин и механизмов  
 $\text{НР}$  – накладные расходы  
 $\text{ПН}$  – плановые накладные, сметная прибыль или прибыль подрядчика

Для настоящего расчета объекта оценки применяется метод укрупненных показателей стоимости строительства и реализуется методом сравнительной единицы. Этот метод обеспечивает определение стоимости строительства объекта путем сравнительного анализа стоимости единицы объема или площади

осредованно  
дату оценки.

объекта строительства и справочного аналога с внесением соответствующих корректировок, выявляющих существующие отличия. В качестве источника информации используются стоимостные показатели справочника «Общественные здания» («КО-ИНВЕСТ», 2016)<sup>1</sup>. Стоимость строительства объекта по состоянию на дату исследования определяется путем умножения его строительного объема (площади) на стоимость строительства 1 куб.м. (кв.м.) справочного аналога.

- (1) Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Стоимостные показатели зданий/сооружений учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования.<sup>2</sup>

- (2) В соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 в справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в % от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- в) усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывая затраты 1, 7 – 10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты:
  - предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
  - благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования;
  - временные здания и сооружения;
  - дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
  - затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
  - средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
  - затраты на проведение пусконаладочных работ;
  - содержание службы заказчика, строительный контроль;
  - проектные работы;
  - изыскательские работы;
  - авторский надзор;
  - экспертиза предпроектной и проектной документации;
  - разработка тендерной документации;
- сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты.<sup>3</sup>

Пересчет в текущие цены производится с применением индексов изменения цен на строительно-монтажные работы в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве»<sup>4</sup>.

Порядок проведения расчета, следующий:

- подготовка исходных данных об исследуемом объекте;
- определение конструктивной системы и класса качества объекта;
- (4) - подбор стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- (5) - расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
- расчет по определению стоимости объекта.

<sup>1</sup> С.А.Табачкова, А.В. Дидковская. «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

<sup>2</sup> С.А.Табачкова, А.В. Дидковская. «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

<sup>3</sup> С.А.Табачкова, А.В. Дидковская. «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

<sup>4</sup> Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, «КО-ИНВЕСТ», июль 2022г.



Класс конструктивной системы здания/сооружения устанавливается на основании исходных данных о преобладающем материале конструкций. Дифференциация стоимостных показателей по классам конструктивных систем зданий осуществляется в соответствии с таблицей ниже.<sup>5</sup>

Таблица 9. Класс конструктивной системы

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

В целях проведения настоящего расчета осуществляется подбор стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками объекта. Выбор справочного аналога закрепляется соответствующим кодом согласно данным Справочника «Общественные здания» («КО-ИНВЕСТ», 2016).

Таблица 10. Выбор справочного аналога (стоимостного показателя)

Сведения об объекте-аналоге: Справочник оценщика «Общественные здания», 2016, КО-ИНВЕСТ					
Код объекта	Класс качества	КС	Строительная единица, куб.м.	Единица измерения	Стоимость единицы измерения, руб.
RuO3.04.000.0239	Есopom	КС-1	До 1000	Руб. на 1 куб.м.	7775

Определение необходимых параметров, подлежащие корректировке, а также расчет количественных значений корректирующих коэффициентов.

При определении стоимости конкретного здания/сооружения предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие объекта строительства справочному аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в

<sup>5</sup> С.А.Табакoвa, A.B. Дядковская. «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

и исходных  
показателей по

показателей основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. (согласно данным Справочника «Общественные здания», «КО-ИНВЕСТ», 2016).

Все поправки можно разделить на 2 группы:

- 1) поправки, выраженные в рублях на единицу измерения,
- 2) поправки, выраженные в виде стоимостных коэффициентов.

1. Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения (куб.м, кв.м., мм.):

а) Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Если техническое решение конструктивного элемента исследуемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость исследуемого элемента ( $C_0$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \cdot \frac{\varphi_0}{\varphi_c}$$

где  $C_0$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для исследуемого и для справочного здания, сооружения;

$\varphi_0$  и  $\varphi_c$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для исследуемого и справочного здания.

б) Поправки на отсутствие элемента. Из справочной стоимости вычитается стоимость отсутствующего элемента (согласно данным технического паспорта и Справочника «Общественные здания», «КО-ИНВЕСТ», 2016).

2. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

А) Поправка на разницу в строительной величине (площадь/объем/диаметр) между исследуемым объектом и ближайшим параметром из справочника отражена в таблице ниже.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{cnp}$	$K_0$	$S_0/S_{cnp}$	$K_0$
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Б) Регионально-экономические поправки.

Данные поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту (Справочник «Общественные здания», «КО-ИНВЕСТ», 2016).

показателя в  
качества и  
отвечающим

единицы  
руб.

ка расчет

возможность  
строительства  
используемых  
природно-

стирующих  
но, так и в

Справочник



Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мало- стенных и сплошных блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	внутрен- них кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные конструк- ции	древе- сины
				в бескар- касных системах	в каркас- ных систе- мах					
	Класс конструктивных систем									
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,795
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,970
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,730	0,816	0,842	0,824	0,834	0,850	0,862

В) Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника ( $K_{\text{инф}}$ ), на основе данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ, 2022 г., выпуск 120).

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН**  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.2017 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.2017 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.2017 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.2017 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,718	1,289	Март 19	120,518	0,791	96,605	1,503
Июнь 13	99,058	0,281	66,553	1,216	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,216	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	69,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,180	0,426	Март 20	125,999	0,534	106,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	68,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,908	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,980	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,674	8,350	Январь 20	128,603	0,348	110,321	-0,578
Март 15	106,419	0,486	77,009	6,821	Март 21	129,668	0,812	111,484	1,054
Июнь 15	107,869	0,993	76,026	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	8,301	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,626
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,237	0,068	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,678	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,966	1,886	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,351	-0,800	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,098	4,553
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	2,418
Март 17	111,327	0,844	85,340	0,437	Март 23	154,828	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,750	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,768	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,579	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,895	94,249	0,112	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

Данная поправка рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инф}} = I_0 / I_{\text{сп}}$$

где  $I_0$  и  $I_{стр}$  – индексы цен соответственно на дату проведения исследования и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (ежеквартальные информационно аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

Расчет  $K_{инфл}$  = 157,323(май 2023=декабрь 2023)/106,207(декабрь 2015=01.01.2016)=1,48.

Расчет корректировок приведен в следующей таблице.

Таблица 11. Расчет по 1 группе корректировок (Поправки на отсутствие элемента согласно данным технического паспорта)

Наименование корректировки	Величина корректировки, руб. <sup>6</sup>

Таблица 12. Расчет по 2 группе корректировок

Объект оценки	$V_{кор}$ <sup>7</sup>	$S_{кор}$ <sup>8</sup>	$K_{рег}$ <sup>9</sup>	$K_{инфл}$ <sup>10</sup>	Итог по 2 группе поправок <sup>11</sup>
нежилого здания с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадь 238.2 кв.	-	-	0,862	1,48	1,28

Таблица 13. Расчет стоимости объекта без учета износа

Показатель, (объем), куб.м.	Стоимость единицы измерения, руб.	Итог по 1 группе поправок	Скорректированная стоимость, руб. / уд.ед.	Итог по 2 группе поправок	Скорректированная стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость объекта без учета износа, руб.
714,6	7775	-	7775	1,28	9952	7111699,2

#### Расчет физического износа имущества

Для определения степени износа имущества используется метод укрупненной оценки технического состояния имущества. Этот метод заключается в применении специальных оценочных шкал, пользуясь которыми экспертно оценивают степень физического износа объекта.

Таблица 14. Шкала физического износа.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих 0-11 относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального	12-36

<sup>6</sup> Согласно справочнику С.А.Табакова, А.В. Дидковская. «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

<sup>7</sup> Показатель стоимости указан для зданий объемом до 1000 куб.м., объект оценки имеет объем – 714,6 куб.м., корректировка не требуется.

<sup>8</sup> Внесение корректировок не требуется, так как единицей измерения является объем (куб.м.).

<sup>9</sup> Согласно данным Справочника «Общественные здания», «КО-ИНВЕСТ», 2016, стр.468.

<sup>10</sup> Согласно таблице «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ с учетом НДС» (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен и строительство», выпуск 120, «КО-ИНВЕСТ», 2022 г.

<sup>11</sup> Данная величина определена посредством произведения полученных коэффициентов.



		ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

В связи с тем, что техническое состояние здания неудовлетворительное, экспертным методом принимается значение 70 %.

Таблица 15. Физическое состояние недвижимого имущества

Наименование недвижимого имущества	Физический износ	Оценка технического состояния
Здание	60	неудовлетворительное

#### Расчет морального устаревания (ИМ)

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой технологии от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат (технологическое устаревание) и избыток производственных затрат (оперативное устаревание).

#### Расчет стоимости внешнего устаревания (ВИ)

Определение величины внешнего (экономического) устаревания машин и оборудования и имущества.

Внешнее устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния.

#### 1. Расчет физического износа объекта оценки.

Состояние здания неудовлетворительное, физический износ составляет 60 %.

#### 2. Расчет функционального устаревания:

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \quad \text{где}$$

$\Phi_y$  - величина функционального устаревания, руб;

$BC$  - восстановительная стоимость объекта оценки, руб;

$i$  - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

$n$  - время, в годах.

Для расчета функционального устаревания использована таблица срока функционального использования<sup>12</sup>. Группа капитальности определена экспертным способом (VI). Срок службы составил 80 лет. Следовательно ежегодное функциональное устаревание составляет  $100\% / 50 \text{ лет} = 2\% (0,02)$ .

Расчет коэффициента функционального устаревания зданий:  $K_{фи} = 1 - 1/(1+0,02)^{67} = 0,73$ .

3. Расчет внешнего устаревания объекта оценки существуют два подхода к оценке внешнего устаревания: сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;

<sup>12</sup> <https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa8b3dcb5683/>



наименьшая потеря в доходе, связанных с изменением внешних условий. Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего устаревания оцениваемого объекта. В данном случае нет достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, применение первого метода невозможно. Второй подход измерения внешнего устаревания - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на сооружение, которая определяется исходя из сложившейся нормы капитализации для объекта оценки. В данном случае нет достаточного для сравнения количества аренды недвижимости, применение второго метода невозможно. Таким образом, внешнее устаревание не выявлено.

$$C = 7111699,2 * (1 - 0,7) * (1 - 0,73) = 576047,64 \text{ рубля.}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, без учета НДС составляет: 576047,64 руб., с учетом НДС составляет:  $576047,64 * 1,2 = 691257,17$  руб.

### 12.2 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Для определения стоимости объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки, была использована информация базы данных договоров и предложений.

Для проведения оценки с позиций сравнительного подхода оценщик выбирает метод сравнительного анализа договоров и предложений. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках; для анализа доступно большое количество договоров и предложений, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве; структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам; представленная информация доступна для проверки посредством просмотра архива предложений в сети интернет.

При определении стоимости за оцениваемые объекты недвижимости Оценщик использовал цены предложений аналогичных объектов недвижимости с расчетом стоимости, которые на дату оценки были представлены в открытом доступе.

Информация, приведенная в таблице, получена оценщиком из открытых источников в Интернете. Личный осмотр объектов-аналогов оценщик не проводил.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает 1 кв.м.

Для целей настоящей оценки были выбраны 3 аналога. Сведения об объектах аналогах определены на основании данных о договорах и предложениях. Сведения об аналогах представлены в таблице 16, исходя из факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Из имеющихся данных предложений и заключенных договоров была произведена выборка объектов, наиболее сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 16. Сведения об аналогах

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Калужская область, р-н Ферзиковский, д Зудна, ул Лесная, д 12	Ферзиковский район, деревня Наумово.	Ферзиковский р-н, д. Наумово.	Ферзиковский район, д. Перерушево
Площадь, кв.м.	350	1792	1792	544
Тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Тип	-	Предложение	Предложение	Предложение
Индексация на дату предложения/совершения сделки	11.2023	04.2023 Стоимость актуальна на дату оценки	03.2023 Стоимость актуальна на дату оценки	12.2022 Стоимость актуальна на дату оценки
Условия финансирования	Разовый платеж	Разовый платеж	Разовый платеж	Разовый платеж
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность



Назначение	Для эксплуатации нежилого здания	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	Не имеется	Имеется электричество (согласно спутниковой карты)	Имеется электричество (согласно спутниковой карты)	Имеется электричество (согласно спутниковой карты)
Наличие охраны территории	Отсутствует (согласно осмотра)	Отсутствует, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6	Отсутствует, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6	Отсутствует, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6
Асфальтирование подъезда к земельному участку	Не имеется (согласно осмотра)	Имеется, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6	Имеется, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6	Имеется, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6
Расположение, относительно «красной линии»	Удалено (согласно осмотра)	Удалено, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6	Удалено, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6	Удалено, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6
Статус населенного пункта	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт
Цена, руб.	-	293 000	223 000	96 000
Стоимость за кв.м, руб.	-	163,50	124,44	176,47
Источник информации	-	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000226_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000226_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000204_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000204_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000012_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000012_1/(lotInfo:nfo)?fromRec=false</a>

Таблица 17. Расчет стоимости, руб. за 1 кв. м.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	1792	1792	544
Стоимость, руб./кв.м	163,5	124,44	176,47
<b>Корректировка на торг</b>	0,899	0,899	0,899
Скорректированная цена, руб./кв.м.	146,99	111,87	158,65
<b>Корректировка на индексация на дату предложения/совершения сделки</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	146,99	111,87	158,65
<b>Корректировка на условия финансирования</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	146,99	111,87	158,65
<b>Корректировка на передаваемые права</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	146,99	111,87	158,65
<b>Корректировка на площадь</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	146,99	111,87	158,65
<b>Корректировка на назначение</b>	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133,76	101,80	144,37
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>	0,8	0,8	0,8

ИЖС
Имеется электричество (согласно спутниковой карты)
Отсутствует, согласно данным спутникового снимка;
предоставленного в приложении 6
Имеется, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6
Удалено, согласно данным спутникового снимка, предоставленного в приложении 6
Прочий населенный пункт
96 000
176,47
<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000012_1/lotInfo?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000020910000000012_1/lotInfo?fromRec=false</a>
Аналог 2
Аналог 3
1792
544
124,44
176,47
0,899
0,899
111,87
158,65
1
1
111,87
158,65
1
1
111,87
158,65
1
1
111,87
158,65
0,91
0,91
101,80
144,37
0,8
0,8

Скорректированная цена, руб./кв.м.	107,01	81,44	115,50
Корректировка на наличие охраны территории	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	107,01	81,44	115,50
Корректировка на асфальтирование подъезда к земельному участку	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93,10	70,85	100,49
Корректировка на расположение относительно "красной линии"	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93,10	70,85	100,49
Корректировка на статус населенного пункта	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93,10	70,85	100,49
Отклонение	0,40	0,40	0,40
Вес аналога	1/3	1/3	1/3
Средневзвешенное значение, за 1 кв.м., руб.	88,15		

В связи с применением автоматизированной системы расчетов с округлениями, при пересчете допускается отклонение стоимости до 1% в связи с математической погрешностью.

Вес аналога рассчитывается при помощи расчета обратного удельного веса суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

Источник: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

$$K = \frac{(S_A + 1) \cdot (S_{1-n} + 1)}{(S_A + 1) \cdot (S_1 + 1) + (S_A + 1) \cdot (S_2 + 1) + \dots + (S_A + 1) \cdot (S_n + 1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1-n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель

на  $1 \cdot (S_A + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 \cdot (S_{1-n} + 1)}{1 \cdot (S_1 + 1) + 1 \cdot (S_2 + 1) + \dots + 1 \cdot (S_n + 1)} \quad (2)$$

#### Описание применяемых корректировок.

Корректировка на условия финансирования

В связи с отсутствием отличий в условиях финансирования, корректировка не производится.

Корректировка на передаваемые права

В связи с отсутствием отличий в передаваемых правах, корректировка не производится.

Корректировка на торг

Произведена корректировка на основании таблицы 105 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).



Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложенной объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

В связи с тем, что аналоги не продаются по ценам, указанным в объявлениях, производится корректировка на торг средняя земельные участки под коммерческую застройку 10,1% (0,899).

Корректировка на индексацию на дату предложения/совершения сделки

В связи с тем, что стоимость актуальна на дату оценки, корректировка не производится.

Корректировка на площадь

Произведена корректировка на основании таблиц 31 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

В связи с тем, что площадь объекта оценки составляет 350 кв.м., а площадь аналога №1 – 1792 кв.м., площадь аналога №2 - 1792 кв.м., площадь аналога №3 – 544 кв.м., корректировка не производится.

Корректировка на назначение

Произведена корректировка на основании данных таблицы справочника Статриелт на 01.04.2022 г.

Поправка на назначение объекта оценки	Среднее значение по аналогам	Максимальное значение по аналогам	Минимальное значение по аналогам	Среднее значение по аналогам
Для объектов назначения "земельные участки под коммерческую застройку"	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект назначения "земельные участки под коммерческую застройку"	1,00	1,00	1,00	1,00