

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

1

**ОТЧЁТ №2566/24 от 05.08.2024 г.**

**об оценке рыночной стоимости нежилого здания, кадастровый номер  
40:22:184801:4, площадью 238,2 кв.м., с земельным участком,  
кадастровый номер 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м., по адресу:  
Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12,  
по состоянию на «05» августа 2024 г.**

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

**Оренбург, 2024 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	8
6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	100
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ .....	100
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ..	12
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	13
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	13
11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....	20
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	27
14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	27
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ .....	28

**УТВЕРЖДАЮ**  
 Директор ООО «Первоцвет»  
 Румянцев А.К. 

«05» августа 2024 г.

### I. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование объектов оценки в соответствии с заданием, полученным от Заказчика	Нежилое здание, кадастровый номер 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м., по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12
Номер отчета и дата составления	№2566/24 от 05.08.2024 г.
Основание для проведения работ по оценке	Контракт №0137300000224000002 от 01.04.2024 г.
Краткая характеристика объектов оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м., по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12
Вид права на объект оценки	Собственность
Правообладатель, основание	Муниципальный район "Ферзиковский район" Калужской области. Выписка из ЕГРН.
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком. 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
Ограничение и пределы использования стоимости	Определение рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком для заключения договора купли-продажи. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Дата оценки	«05» августа 2024 г.
Период проведения работ по оценке	С «05» августа 2024 г. по «05» августа 2024 г.
Дата осмотра	«05» августа 2024 г.

Рыночная стоимость нежилого здания, кадастровый номер 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м., по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 по состоянию на отчетную дату составляет:

Таблица 2. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС	Итоговая стоимость с НДС
	Затратный	Вес метода	Сравнительный	Вес метода	Доходный метод	Вес метода		
Рыночная стоимость нежилого здания с земельным участком, руб.			409818,00				355175,6	409818,00
в том числе:								
нежилого здания, руб.	-	0	327854,40	1	-	0	273212	327854,40
земельного участка, руб.	-	0	81963,60	1	-	0	81963,60	81963,60 НДС не облагается

Оценщик:  /Петайкин Е.Н./

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

ООО «Первоцвет» Отчет №2566/24 от 05» августа 2024 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Задание на проведение оценки

Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м., по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12
Вид права на объект	Собственность
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком. 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	Нежилое здание с земельным участком
Характеристики объекта оценки	Нежилое здание с земельным участком
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
Основания для заключения договора/контракта	Протокол подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) № ИЭА1 от 20.03.2024
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком для заключения договора купли-продажи. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«05» августа 2024 г.
Срок проведения работ по оценке	С «05» августа 2024 г. по «05» августа 2024 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	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

	<p>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 муниципальному контракту.</p>
Допущения и ограничения	<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, п. Ферзиково, ул. Карпова, 25
Фактический адрес	249800, Калужская область, п. Ферзиково, ул. Карпова, 25
ИНН/КПП/ОГРН	4020001056 /402001001/1024000851050
Банковские реквизиты	счет банка получателя: 40102810045370000030 расчетный счета: 032316432966440003700 Банк получателя: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Калужской области, г. Калуга БИК: 012908002 Тел. 8-484-37-32-727 e-mail: aferzik@adm.kaluga.ru
Глава администрации муниципального района «Ферзиковский район»	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/776/50002/24 Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 12.01.2024 г. по 11.01.2025 г. Дата выдачи полиса 09.01.2024 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

ООО «Первоцвет» Отчет №2566/24 от 05» августа 2024 г.

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 муниципального 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:

1. Отчёт об оценке достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является не корректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. 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.
3. 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.
4. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
5. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на базе документов, содержащих не достоверные сведения, предоставленные заказчиком.

6. 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.

7. 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 за 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 Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Стандартами оценки СРОО «СМАО»: Стандартами и правилами 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., ДЕЛЮ, 1997 г.
11. Справочник оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2017 г., Лейфер Л.А. и др.
12. Справочник оценщика недвижимости-2018 (Жилые дома) под редакцией Лейфера Л.А.
13. Справочник оценщика недвижимости-2018 (Квартиры) под редакцией Лейфера Л.А.
14. Справочник оценщика недвижимости-2017 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.
15. Справочник оценщика недвижимости-2017 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

16. Справочник оценщика недвижимости-2017 (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-2020 (Квартиры) под редакцией Лейфера Л.А.

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

Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

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

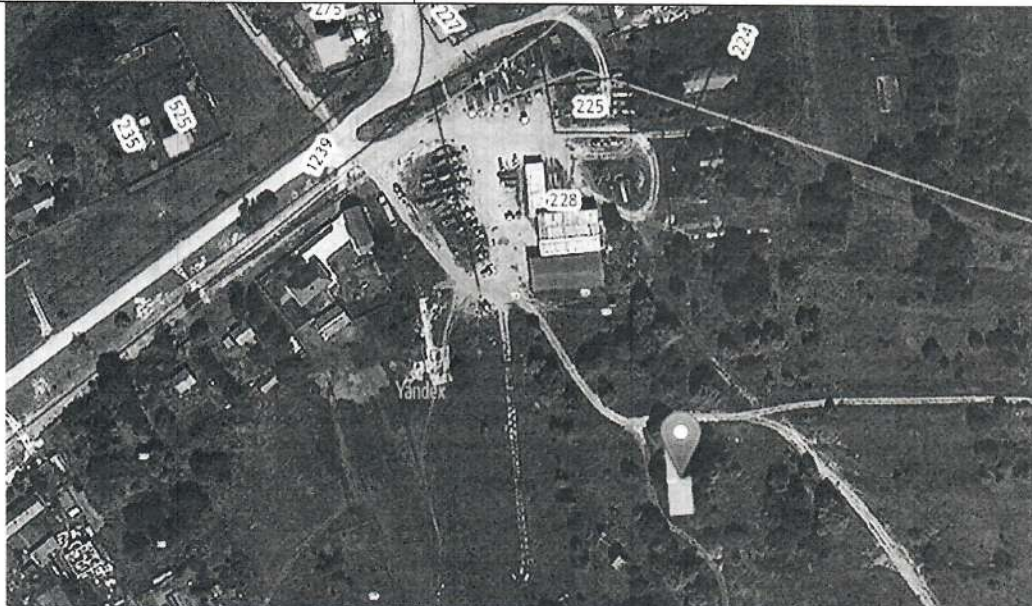


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте д. Зудна



Рис. 1.1. Конфигурация земельного участка

Таблица 8. Общая характеристика объекта оценки – нежилого здания

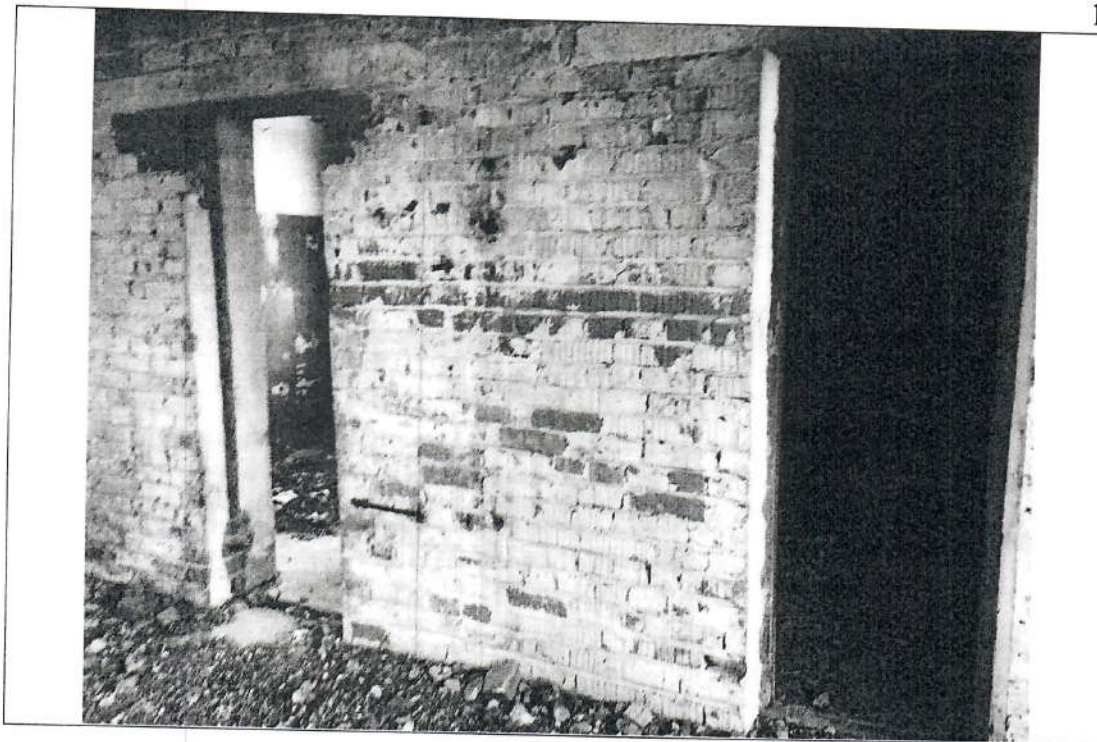
Имущественные права на объект оценки	собственность
Ограничения/обременения права	не зарегистрировано
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН
Наличие плана и экспликации объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Площадь, кв.м.	238,2
Балансовая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Условия финансирования	разовый платеж
Передаваемые права	собственность
Тип объекта	здание
Назначение	нежилое
Наличие отдельного входа	имеется
Этаж	1, в том числе подземных 0
Материал стен	капитальное, бетонные, кирпичные
Физическое состояние	ветхое
Состояние отделки	без отделки
Тип парковки	стихийная
Доступ к объекту	свободный
Местонахождение в пределах города	окраина
Расположение относительно "красной линии"	«красная линия»
Расположение относительно остановок общественного транспорта	удаленно (более 200 м)
Функциональное назначение	свободного назначения
Наличие оборудования, мебели, техники	отсутствует
Примечание	-

Таблица 8.1. Общая характеристика объекта оценки – земельного участка

Имущественные права на объект оценки	собственность
Ограничения/обременения права	не зарегистрировано
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН
Наличие плана и экспликации объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Площадь, кв.м.	350
Тип недвижимости	земельный участок
Условия финансирования	разовый платеж
Передаваемые права	собственность
Назначение	для эксплуатации нежилого здания
Наличие коммуникаций	отсутствуют (согласно данных карты)
Наличие хороших подъездных путей	отсутствуют (согласно данных карты)
Наличие асфальтирования	отсутствует (согласно данных карты)
Расположение, относительно крупных автомагистралей	удаленно
Наличие охраны территории	отсутствует (согласно данных карты)
Асфальтирование подъезда к земельному участку	отсутствует (согласно данных карты)
Местоположение в пределах города	окраина
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 разрешённость

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 использование, 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 9. 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>			
Вариант № 2	Оценка в баллах			
	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>	Оценка в баллах			
	Плохо (1)	Удовлетворительно (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.**

Калужская область- субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Территория находится между Среднерусской, Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией.

Область образована в 1944 году. Граничит с территорией города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

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, Малоярославским, Тарусским, Перемышльским районами, на юго-востоке — с Алексинским и Суворовскими районами Тульской области. Площадь — 1249,9 км<sup>2</sup>.

Ферзиковский район как административно-территориальная единица включает 15 административно-территориальных единиц: 2 посёлка, 2 сельсовета, 5 сёл и 6 деревень, как муниципальное образование со статусом муниципального района — 15 муниципальных образований со статусом сельских поселений.

### **10.2. Анализ макроэкономических параметров в России на декабрь 2023 г.**

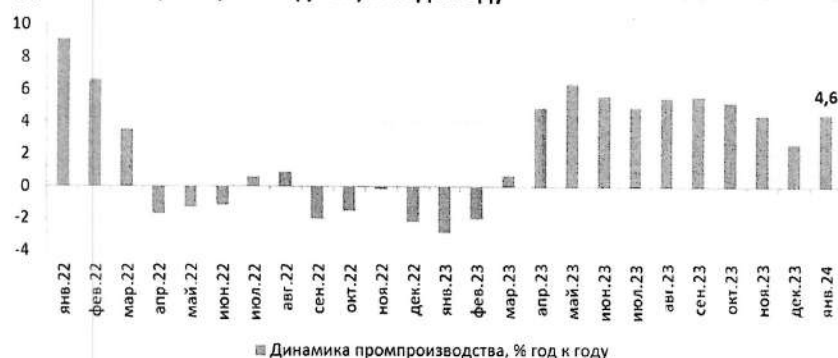
#### **10.2. Анализ макроэкономических параметров в России в 2024 г.**

Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в январе 2024 года в 4,6% после увеличения на 4,4% в декабре прошлого года. Также ведомство сообщило, что к уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на 1,9%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в январе 2024 года промышленное производство ускорило свой рост до 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 2,7% в декабре прошлого года.

## Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 1,1% в декабре сменилось ростом на 0,8%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 7,5% после 5,1% в декабре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь также произошло ускорение темпа роста с 1,6% в декабре до 4,6%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в январе замедлился до 3,5% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

## Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь'23	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь'23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	-1,3	+7,5	+0,2	-2,5
Январь'24	+0,8	+7,5	+4,6	+3,5

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах за исключением «Водоснабжения». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь 2024	Январь 2024 / Январь 2023	Январь 2024 / Декабрь 2023
Добыча угля, млн тонн	35,4	+1,7%	-8,6%
Природный газ, млрд м3	55,7	+6,8%	+3,8%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,1	+12,9%	-4,6%
Мясо скота, тыс. тонн	284,0	+1,4%	-12,9%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	419,0	-1,3%	-2,9%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	355,0	+16,9%	+17,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	14,6	+1,5%	-16,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	-0,7%	-10,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	374	+1,3%	-12,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,7	+5,0%	-20,2%
Цемент, млн тонн	2,6	-1,3%	-23,3%
Бетон товарный, млн м3	2,6	-3,4%	-46,4%
Прокат готовый, млн тонн	5,0	-2,6%	-5,9%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-16,3%	-18,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	42,1	+90,1%	-24,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	12,9	> в 2,2 раза	-22,6%

В добывающем секторе отметим увеличение объемов добычи в январе по всем представленным видам сырья, при этом наибольшие темпы роста – у СПГ (+12,9% к январю 2023 года). Однако объемы его производства несколько снизились по сравнению с декабрем прошлого года. Что касается добычи угля, то у нее наименьшие темпы роста из товаров добывающего сегмента (+1,7%), а по сравнению с декабрем 2023 года добыча упала на 8,6%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота в январе показало слабый рост на 1,4%, выпуск мяса домашней птицы – слабое снижение на 1,3%, в то время как производство **рыбной продукции** выросло двузначными темпами (+16,9%). В легкой промышленности значительных изменений по сравнению с январем 2023 года не происходило (выпуск изменился в пределах 1-2%), причем существенный рост объемов производства **спецодежды**, наблюдавшийся ранее, сошел на нет. Динамика выпуска **стройматериалов** также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в пределах 5%. Увеличились объемы выпуска **кирпичей** (+1,3%) и **строительных блоков** (+5%), а производство **цемента и бетона** снижалось (на 1,3% и 3,4% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката снизилось на 2,6%, а выпуск стальных труб упал на 16,3%. При этом производство автомобилей продолжает расти высокими темпами: рост объема легковых авто превысил в январе 90,1%, в то время как выпуск грузовых авто вырос в 2,2 раза.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2023 года только в начале марта. Этот показатель составил 33,31 трлн руб., в то время как за 2022 год сопоставимый круг предприятий заработал 24,63 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2023 году выросла на 35,2%.

Показатель	bf.arsagera.ru		Справочно:
	2023 г.	2022 г.	2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+33 306,3		+24 632,5
Доля убыточных предприятий	24,7%		26,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,4 п. п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 24,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

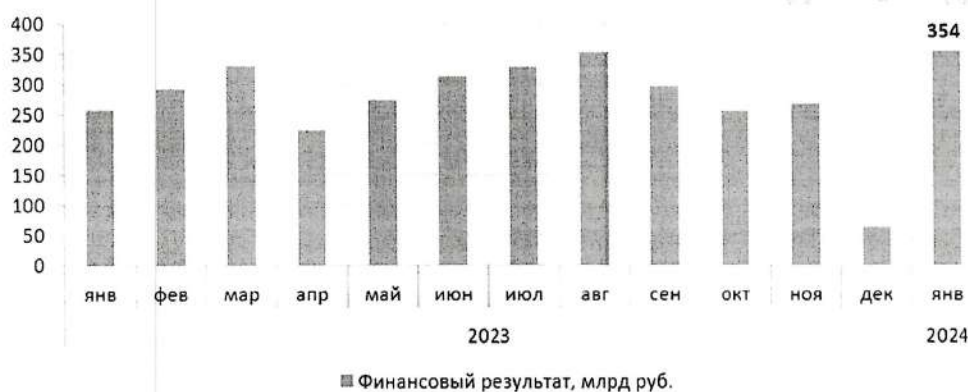
Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в 2023 г., млрд руб.	2023 г. / 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+728,9	+7,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,3	+16,6%
Обрабатывающие производства	+9 547,5	+5,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 666,8	> в 2,1 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 605,1	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+99,8	+59,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5 127,9	+14,1%
Строительство	+835,0	+79,4%
Транспортировка и хранение	+2 080,7	+54,7%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+32,1	+66,7%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-12,3	-
Информация и связь	+888,0	+75,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+64,1	+81,2%

По итогам 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным

оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -12,3 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то в отличие от ситуации месяцем ранее, когда присутствовали виды деятельности, ухудшившие свой результат, по итогам 2023 года все представленные отрасли показали увеличение финреза. Сегмент **Сельское хозяйство** показывал снижение финреза по итогам 11 месяцев на 1,5%, однако за 2023 год он увеличил свой финрез на 7,1%. Наилучший результат по динамике финреза за прошедший год – у сегмента **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** и у входящего в него сегмента **Производство, передача и распределение электроэнергии** (у обоих рост в 2,1 раза). Кроме того, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат на 79,4%, а также вид деятельности **Информация и связь** (+75,7%). Помимо этого, на фоне низкой базы значительный относительный прирост финреза показали **Гостиницы и предприятия общественного питания** (+81,2%), **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте** (+66,7%) и **Водоснабжение** (+59,9%). Также отметим вид деятельности **Транспортировка и хранение**, абсолютное значение финреза в котором превысило 2 трлн руб., а в относительном выражении рост составил 54,7%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2024 года составила 354 млрд руб., что в 5,5 раза выше результата декабря 2023 года (64 млрд руб.) и на 37% выше итога за январь 2023 года (258 млрд руб.). По пояснениям Банка России, чистую прибыль поддержало в первую очередь восстановление резервов по корпоративным кредитам ряда банков, а также низкие операционные расходы по сравнению с декабрьскими. В то же время прибыль сдерживало сокращение основных доходов из-за замедления кредитования.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций января 2023 года отмечает, что рост **корпоративного кредитования** приостановился (изменение составило -0,01%) после активного роста в декабре (+1,8%). Объем портфеля по состоянию на начало февраля составляет 73,8 трлн руб. Банк России поясняет, что на динамику корпоративных кредитов влияет сезонность в финансировании госрасходов. Поскольку значительная часть госконтрактов оплачивается в конце года, в январе после поступления бюджетных средств потребность компаний в оборотных кредитах снижается. Помимо этого, кредитование сдерживалось ужесточением кредитных условий после увеличения ключевой ставки до 16% годовых в декабре. Что касается **ипотечных кредитов**, то в январе произошло ожидаемое охлаждение ипотечного рынка. Так, оценочно прирост ипотеки замедлился до умеренных 0,6% после роста на 2,9% месяцем ранее, что соответствует динамике января 2023 года. Для января характерно снижение ипотечных выдач из-за длинных праздников, но в этот раз замедление связано также с ужесточением условий по ипотеке с господдержкой (первоначальный взнос по программам льготной ипотеки был повышен с 20 до 30%, а максимальный размер кредита был сокращен до 6 млн руб. для всех регионов). В январе 2024 года было выдано ипотечных кредитов на 275 млрд руб., что почти в три раза меньше, чем месяцем ранее. По состоянию на начало февраля объем портфеля составил 18,3 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно показало умеренный рост (+0,8%) после сокращения на 0,1% в декабре 2023 года. Помимо январских праздников, сдержанная динамика также могла быть обусловлена действием макропруденциальных ограничений, которые

вынуждают банки критичнее подходить к выбору заемщиков, а также высокой стоимостью кредитов. Объем портфеля на начало февраля составил 13,7 трлн руб.

Отметим также, что в январе объем средств **юридических лиц** практически не изменился после ускоренной динамики в декабре (-0,1% после +5,2% месяцем ранее). По данным ЦБ, объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало февраля составляет 53,5 трлн руб. Что же касается **средств населения**, то в январе они снизились на 0,7% после значительного притока в декабре 2023 года на 6,9%. В целом, снижение остатков на счетах физлиц характерно для января и обусловлено снятием средств и ростом расходов в праздники после традиционно крупного притока в декабре. Однако, как правило, отток в январе значительно больше, а умеренная динамика в прошедшем месяце могла объясняться высоким уровнем ставок по вкладам. На начало февраля размер средств населения остался на уровне 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,09-0,21%. За февраль рост цен составил 0,68% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,46%). В годовом выражении по состоянию на 1 марта потребительские цены выросли на 7,69% по сравнению с 7,44% на 1 февраля.



#### Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

 bf.arsagera.ru 

Месяц	2023	2022
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%
Февраль	0,68%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на некоторое увеличение средней цены на нефть по итогам февраля по сравнению с январем, средний курс рубля за месяц снизился. Так, среднее значение курса доллара в феврале 2024 года составило 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 91,9 руб. после 89,3 руб. месяцем ранее.

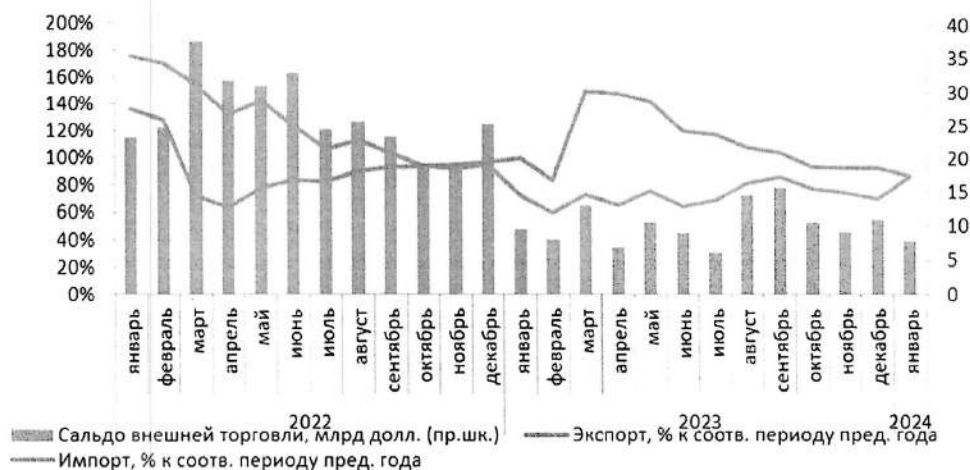
#### Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

 bf.arsagera.ru 

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конц. руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7
Февраль'24	89,3	91,9	91,5

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января 2024 года уже в марте.

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в январе 2024 года падение экспорта в годовом выражении начало замедляться (с 30% в декабре 2023 до 14% в январе 2024), составив \$28,9 млрд. Динамика импорта, напротив, ухудшилась: снижение показателя в январе составило 13% (до \$21,0 млрд) после сокращения на 7% месяцем ранее. Такая динамика показателей привела к тому, что сальдо внешней торговли товарами упало на 17,8% и составило \$7,8 млрд. (уровень февраля 2023 года).

Кроме того, в середине февраля Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2024 года. Здесь нужно отметить то, что предварительные данные по величине торгового баланса за январь текущего года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

#### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:		
	Январь 2024 г.	Январь 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	6,4	5,4	+18,5%
Торговый баланс	9,7	9,5	+2,1%
Баланс услуг	-1,6	-2,4	-33,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-1,7	-1,7	-
	<b>1.02.24</b>	<b>1.02.23</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	585,448	597,035	-1,9%

Положительное сальдо **счета текущих операций** в январе 2024 года составило \$6,4 млрд, что на 18,5% выше соответствующего значения годом ранее. ЦБ поясняет, что профицит **торгового баланса** в размере \$9,7 млрд был близок к значению января 2023 года (\$9,5 млрд) на фоне одновременного сезонного уменьшения экспорта и импорта. Что касается **баланса услуг**, то дефицит по этой статье сократился на 33,3% до \$1,6 млрд за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки» (выездного туризма). Совокупный дефицит **первичных и вторичных доходов** составил \$1,7 млрд и не изменился относительно января 2023 года, однако по сравнению с декабрем 2023 года сократился с \$5,3 млрд вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов.

Говоря об объеме **золотовалютных резервов** по состоянию на начало февраля, на годовом окне их объем сократился на 1,9% до \$592,35 млрд.

**Выводы:**

- ВВП в январе 2024 года вырос в годовом выражении на 4,6% после роста на 4,4% в декабре 2023 года;
- Промпроизводство в январе 2024 года в годовом выражении выросло на 4,6% после увеличения на 2,7% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2023 года составил 33,3 трлн руб., продемонстрировав рост на 35,2% по сравнению с предыдущим годом;
- В банковском секторе по итогам января 2024 года прибыль составила 354 млрд руб. на фоне восстановления резервов после 64 млрд руб. месяцем ранее;
- На потребительском рынке в феврале 2024 года цены выросли на 0,68% после увеличения на 0,86% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 7,69% после 7,44% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года увеличилось до 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее;
- Экспорт товаров в январе 2024 года сократился на 14% до \$28,9 млрд, в то время как импорт товаров снизился на 13% до \$21,0 млрд. В итоге сальдо внешней торговли составило \$7,9 млрд, показав падение на 17,8%;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2024 года увеличилось на 18,5% до \$6,4 млрд по сравнению с \$5,4 млрд в аналогичном периоде предыдущего года;
- Международные резервы по состоянию на 1 февраля текущего года на годовом окне сократились на 1,9% и составили \$585,4 млрд.<sup>1</sup>

**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.**

Рынок недвижимости в Калуге представляет собой важную составляющую экономики города и Калужской области в целом. Как и в других регионах России, рынок недвижимости в Калуге охватывает разнообразные типы недвижимости, включая жилую и коммерческую.

Вот некоторая информация о недвижимости в Калуге на 2023 год:

**Жилая недвижимость:** В Калуге существует спрос на жилье, включая квартиры, частные дома и коттеджи. Город имеет разнообразие жилых районов, начиная от центральных районов до спальных районов и пригородов. Цены на жилье могут варьироваться в зависимости от района, состояния квартиры и других факторов.

<sup>1</sup> [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_fevral\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2024/)

Коммерческая недвижимость: Калуга также предлагает разнообразные коммерческие объекты, включая офисы, розничные магазины, склады и производственные помещения. Это привлекает бизнесы, которые ищут подходящие помещения для размещения своих офисов и предприятий.

Новостройки: В последние годы в Калуге было построено много новых жилых комплексов и коммерческих объектов. Эти проекты предлагают современное жилье с современными удобствами и инфраструктурой.

Инвестиции в недвижимость: Инвесторы также интересуются рынком недвижимости в Калуге, так как регион находится рядом с Москвой, развивается и предоставляет возможности для инвестиций в строительство и развитие.

Аренда: Кроме покупки и продажи недвижимости, в Калуге активно развивается рынок аренды жилья и коммерческих объектов. Это предоставляет возможности как для арендодателей, так и для арендаторов. Дешевые варианты в жилом секторе, как следует из текущих объявлений можно снять за 10.000 рублей в месяц - это будет отдельная ухоженная комната в многокомнатной квартире. Средняя стоимость аренды в Калуге составляет порядка 20-30.000 рублей в месяц с включенными коммунальными платежами. Но есть варианты и до 100.000 рублей в месяц в элитной категории.

Развитие инфраструктуры: Калуга постоянно развивает свою инфраструктуру, включая дороги, общественный транспорт, образовательные и медицинские учреждения, что делает город еще более привлекательным для потенциальных покупателей и арендаторов недвижимости.

Рынок недвижимости в Калуге, как и во многих других регионах России, изменчив и зависит от многих факторов, включая экономическую ситуацию и спрос на недвижимость. Цены и условия могут варьироваться в зависимости от текущих рыночных условий, поэтому всегда полезно проводить дополнительные исследования и консультироваться с местными экспертами при принятии решения о покупке или аренде недвижимости.

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже нежилых зданий Калужской области.

В связи с тем, что на сайте avito.ru имеется наибольшее количество предложений, а также чтобы исключить дублирование информации, размещенной на других сайтах, сбор информации с других порталов с наименьшим количеством предложений не производится.

Рынок предложений по аренде земельных участков представлен в таблице.

Адрес объекта	Описание объекта	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации
Калужская обл., Перемышльский р-н, сельское поселение Ахлебино, с. Ахлебино, Центральная ул., 1	Свободного назначения, 414 м <sup>2</sup>	1990000	414	4806,76	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimos t/svobodnogo_naznacheniya_414_m_4160227464">https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimos t/svobodnogo_naznacheniya_414_m_4160227464</a>
Калужская обл., Ферзиковский р-н, сельское поселение село Ферзиково, с. Ферзиково	Свободного назначения, 167 м <sup>2</sup>	3800000	167	22754,49	<a href="https://www.avito.ru/ferzikov o/kommercheskaya_nedvizhi most/svobodnogo_naznachen iya_167_m_3603629977">https://www.avito.ru/ferzikov o/kommercheskaya_nedvizhi most/svobodnogo_naznachen iya_167_m_3603629977</a>
Калужская обл., Ферзиковский р-н, д. Козловка, 17	Производственный комплекс - база 4000 м <sup>2</sup>	15500000	4000	38750,00	<a href="https://www.avito.ru/ferzikov o/kommercheskaya_nedvizhi most/proizvodstvennyy_komp leks_- baza_4000_m2_2373414237">https://www.avito.ru/ferzikov o/kommercheskaya_nedvizhi most/proizvodstvennyy_komp leks_- baza_4000_m2_2373414237</a>
Калужская обл., Перемышльский р-н, сельское поселение Корекозево, с. Корекозево, Центральная ул., 118	Продам здание, 650 м <sup>2</sup>	30000000	650	46153,85	<a href="https://www.avito.ru/peremys hl/kommercheskaya_nedvizhi most/prodam_zdanie_650_m_4513739298">https://www.avito.ru/peremys hl/kommercheskaya_nedvizhi most/prodam_zdanie_650_m_4513739298</a>
Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Совхоз Чкаловский, с. Совхоз Чкаловский	Здание, 373.5 м <sup>2</sup>	1800000	373.5	4819,28	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimos t/zdanie_373.5_m_27487788 05">https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimos t/zdanie_373.5_m_27487788 05</a>
Средняя стоимость 1 кв.м.				23456,88	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				4806,76	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				46153,85	



Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

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
Калужская обл., Перемышльский р-н, сельское поселение Ахлебино, с. Ахлебино, Центральная ул., 1	Свободного назначения, 414 м <sup>2</sup>	1990000	414	4806,76	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_414_m_4160227464">https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_414_m_4160227464</a>
Калужская обл., Ферзиковский р-н, сельское поселение село Ферзиково, с. Ферзиково	Свободного назначения, 167 м <sup>2</sup>	3800000	167	22754,49	<a href="https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_167_m_3603629977">https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_167_m_3603629977</a>
Калужская обл., Ферзиковский р-н, д. Козловка, 17	Производственный комплекс - база 4000 м <sup>2</sup>	155000000	4000	38750,00	<a href="https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_-_baza_4000_m2_2373414237">https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_-_baza_4000_m2_2373414237</a>
Средняя стоимость 1 кв.м.				22103,75	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				4806,76	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				38750,00	

В связи с тем, что имеется достаточное количество аналогов для произведения расчета, а также отсутствуют другие предложения на рынке, которые необходимо рассмотреть на возможность использования в качестве аналогов, анализ рынка считаем оконченным, 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 новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм 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 не применялся затратный подход.

*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 вычлениить 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.

*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 в связи с отсутствием предложений аренды аналогичных зданий.

## 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

Поскольку предполагается, что разумный покупатель стремится приобрести объект недвижимости по минимальной стоимости, (принцип замещения) итоговая цена должна быть близка к минимальным значениям в выборке, генерируемой ценами договоров.

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 9, исходя их факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

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

Таблица 9. Сведения об аналогах

Расположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12	Калужская обл., Перемышльский р-н, сельское поселение Ахлебинино, с. Ахлебинино, Центральная ул., 1	Калужская обл., Ферзиковский р-н, сельское поселение село Ферзиково, с. Ферзиково	Калужская обл., Ферзиковский р-н, д. Козловка, 17
Площадь, кв.м.	238,2	414	167	4000
Условия финансирования	разовый платеж	разовый платеж	разовый платеж	разовый платеж
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Торг	-	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	отдельно стоящий	отдельно стоящий	отдельно стоящий	отдельно стоящий
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж	1	1	1	1-2
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние	ветхое	неудовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Состояние отделки	без отделки	без отделки	требует косметического ремонта	комфортный ремонт
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Местоположение	окраина	окраина	окраина	окраина

Расположение относительно "красной линии"	«красная линия»	«красная линия»	«красная линия»	«красная линия»
Расположение относительно остановок общественного транспорта	удаленно (более 200 м)	удаленно (более 200 м)	удаленно (более 200 м)	удаленно (более 200 м)
Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Наличие оборудования, мебели, техники	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Цена, руб.	-	1990000	3800000	155000000
Цена за кв.м., руб.	-	4806,76	22754,49	38750,00
Результаты осмотра	Раздел 8	Приложение 2	Приложение 2	Приложение 2
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_414_m_4160227464">https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_414_m_4160227464</a>	<a href="https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_167_m_3603629977">https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_167_m_3603629977</a>	<a href="https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_-_baza_4000_m2_2373414237">https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_-_baza_4000_m2_2373414237</a>

Таблица 10. Расчет стоимости, руб. за 1 кв.м.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	414	167	4000
Стоимость, руб./кв.м.	4806,76	22754,49	38750,00
<b>Корректировка на условия финансирования</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4806,76	22754,49	38750,00
<b>Корректировка на передаваемые права</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4806,76	22754,49	38750,00
<b>Корректировка на торг</b>	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4326,08	20479,04	34875,00
<b>Корректировка на площадь</b>	1,05	1	1,76
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4542,39	20479,04	61380,00
<b>Корректировка на тип объекта</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4542,39	20479,04	61380,00
<b>Корректировка на наличие отдельного входа</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4542,39	20479,04	61380,00
<b>Корректировка на этаж</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4542,39	20479,04	61380,00
<b>Корректировка на материал стен</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4542,39	20479,04	61380,00
<b>Корректировка на физическое состояние</b>	0,3	0,33	0,21
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6758,08	12889,80
<b>Корректировка на состояние отделки</b>	1	0,89	0,67
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17
<b>Корректировка на тип парковки</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17
<b>Корректировка на доступ к объекту</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17

<b>Корректировка на местоположение</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17
<b>Корректировка на расположение относительно "красной линии"</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17
<b>Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17
<b>Корректировка на функциональное назначение</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17
<b>Корректировка на наличие оборудования, мебели, техники</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1362,72	6014,69	8636,17
<b>Корректировка на статус населенного пункта</b>	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м.	1362,72	6014,69	8636,17
Отклонение	0,85	0,88	1,98
Вес аналога	0,94	0,03	0,03
Средневзвешенное значение, за 1 кв.м., руб. помещения	1720,48		

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>

$$K = \frac{(S_n + 1) (S_{1_n} + 1)}{(S_{1_1} + 1) (S_1 + 1) + (S_{1_2} + 1) (S_2 + 1) + \dots + (S_{1_n} + 1) (S_n + 1)} \quad (1)$$

Где:

K – искомым весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_n$  – 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  $(S_n + 1)$ , в результате получим

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

#### Описание применяемых корректировок.

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на передаваемые права.

Произведена корректировка на основании таблицы 22 справочника оценщика недвижимости-2020 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% - 11,7%

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

**Корректировка на торг**

Произведена корректировка на основании таблицы 448 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

В связи с тем, что по аналогу №1 - предложение, по аналогу №2 - предложение, по аналогу №3 - предложение, принимаются корректировки для аналога №1: 0,9, для аналога №2: 0,9, для аналога №3: 0,9.

**Корректировка на площадь**

Произведена корректировка на основании таблицы 230 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

Общая площадь кв.м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,14	1,20	1,56	2,00
от 125 до 300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76
от 300 до 750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,67
от 750 до 1500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29
от 1500	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00

В связи с тем, что площадь объекта оценки составляет 238,2 кв.м., а площадь аналога №1 – 414 кв.м., площадь аналога №2 – 167 кв.м., площадь аналога №3 – 4000 кв.м., производится корректировка для аналога №1: 1,05, для аналога №2: 1, для аналога №3: 1,76.

**Корректировка на тип объекта**

Произведена корректировка на основании таблицы 242 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 242. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,97

В связи с тем, что объект оценки – отдельно стоящее здание, а аналог №1 – отдельно стоящее здание, аналог №2 – отдельно стоящее здание, аналог №3 – отдельно стоящее здание, корректировка не производится.

Корректировка на наличие отдельного входа

Произведена корректировка на основании таблицы 297 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

В связи с отсутствием отличий корректировка не производится.

Корректировка на этаж

Произведена корректировка на основании таблицы 267 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 267. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,96	0,98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78	0,95
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66	0,82

В связи с тем, что объект оценки – 1 этаж, а аналог № 1 - 1 этаж, аналог № 2 – 1 этаж, аналог №3 – 1-2 этаж, корректировки не производятся.

Корректировка на материал стен

Произведена корректировка на основании таблицы 414 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 414. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки офисно-торгового объекта стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,93

В связи с тем, что объект оценки имеет кирпичные стены, а аналог №1 - кирпичные, аналог №2 - кирпичные, аналог №3 - кирпичные, корректировка не производится.

Корректировка на физическое состояние

Произведена корректировка на основании таблицы 140, 141 справочника оценщика недвижимости-2020 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 140

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Физическое состояние объекта оценки и аналогов определено на основании «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404 экспертным методом.

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. 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 ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
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 объект оценки находится в ветхом состоянии (износ 80%), аналог №1 - в неудовлетворительном (износ 50%), аналог №2 - в удовлетворительном (износ 40%), аналог №3 - в хорошем (износ 5%), производится корректировка для аналога №1:  $(1-0,80)/(1-0,50)=0,3$ , для аналога №2:  $(1-0,80)/(1-0,40)=0,33$ , для аналога №3:  $(1-0,80)/(1-0,05)=0,21$ .

#### Корректировка на состояние отделки

Произведена корректировка на основании таблицы 408 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт отделка «премиум»	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт отделка «стандарт»	0.84	1.00	1.12	1.26
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

В связи с тем, что объект оценки без отделки, а аналоги №1 - без отделки, аналог №2 - требует проведения косметического ремонта, аналог №3 - имеет комфортный ремонт (отделка «премиум»), производится корректировка для аналога №1: 1, для аналога №2: 0,89, для аналога №3: 0,67.

#### Корректировка на тип парковки

Произведена корректировка на основании таблицы 187 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 187. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0.95	0.92	0.99
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0.92	0.87	0.96

В связи с отсутствием отличий корректировка не производится.

#### Корректировка на доступ к объекту

Произведена корректировка на основании таблицы 217 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 21 - Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

В связи с отсутствием отличий, корректировка не производится.

#### Корректировка на местоположение

Произведена корректировка на основании таблицы 54 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 51 - Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Районы вокруг крупных прмпредприятий	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных прмпредприятий	0,62	0,60	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

В связи с тем, что местоположение у объекта оценки - окраина, а аналога № 1 - окраина, аналога №2 - окраина, аналога №3 - окраина, корректировки не производятся.

#### Корректировка на расположение относительно "красной линии"

Произведена корректировка на основании таблицы 81 справочника оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 81 - Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,81	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,86	0,95

В связи с отсутствием отличий корректировка не производится.

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта  
 Произведена корректировка на основании таблицы 89 справочника оценщика недвижимости-2021  
 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 89 Среднее значение и расширенный интервал коэффициента Отношения удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены объекта расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта расположенного на удалении от остановок	1.15	1.07	1.23
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта расположенного на удалении от остановок	1.16	1.08	1.24

В связи с тем, что объект оценки расположен удаленно (более 200 м) относительно остановок общественного транспорта, а аналог №1 - удаленно (более 200 м), аналог №2 – удаленно (более 200 м), аналог №3 – удаленно (более 200 м), корректировка не производится.

Корректировка на функциональное назначение  
 Произведена корректировка на основании таблицы 444 справочника оценщика недвижимости-2021  
 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 444. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.96	0.88	0.89
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0.96	0.86	0.89

В связи с тем, что объект оценки и аналоги имеют схожее назначение, корректировка не производится.

Корректировка на наличие оборудования, мебели, техники  
 Произведена корректировка на основании справочника СтатРиелт на 01.04.2022 года.

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.04.2022 года

Корректировки удельной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие основной мебели, техники и оборудования при оценке производственных зданий с учетом особенностей назначения и объема производственной деятельности, назначения, класса качества, капитальности, общей площади, качества и состояния отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка, относящегося к объекту оценки, в отношении объектов мебели, посуды, медицинского и другого специализированного оборудования. Наличие и состояние оборудования и мебели на складе учитывается в общей стоимости производственной коммерческой недвижимости. Корректировка удельной стоимости с учетом техники и мебели проводится медицинскими или другими специализированными подразделениями, работающими в сфере технического обслуживания, находящихся в составе технического состава или отнесенных к оборудованию зданий объектов отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования, лифтового и гаражного хозяйства.

№	Итого объектов	Объекты оценочной недвижимости (наименование оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и в запасе, современное и / или отсутствующее оборудование, мебель и технику)	На основе актуальных рыночных данных за истекший квартал		Среднее значение
			Нижняя граница	Верхняя граница	
1	1	Производственные здания и помещения с одной техникой мебели, производственным оборудованием	1,00	1,15	1,11
2	2	Складские здания и помещения с одной техникой мебели и оборудованием	1,00	1,11	1,08
3	3	Сельскохозяйственные здания - фермы, теплицы, здания: помещения с производственным оборудованием, инструментами и другим оборудованием и материалами (газогенераторы, насосы, компрессоры, вентиляторы, электродвигатели)	1,07	1,50	1,30
4	4	Жилые и нежилые объекты	2,00	3,10	2,65
5	5	Технологические производственные объекты	2,16	2,90	2,45
6	6	Технологические производственные объекты с техникой мебели и оборудованием (включая производственные объекты)	1,00	1,15	1,11
7	7	Технологические производственные объекты с техникой мебели и оборудованием (включая производственные объекты)	1,00	1,07	1,04
8	8	Здания помещений работников с техникой мебели и оборудованием	1,00	1,10	1,11
9	9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой мебели и оборудованием	1,00	1,11	1,08
10	10	Объекты (административные) здания и помещения с одной техникой мебели и оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,09	1,08
11	11	Автосалоны (включая гаражи) торговые, сервисные объекты (включая объекты с зоной технического обслуживания автомобилей) с одним и несколькими автомобилями капитальной сборки (включая все комплектующие)	1,25	1,50	1,50
12	12	Автосалоны и автомобильные здания и помещения (включая гаражи) торговые, сервисные объекты (включая объекты с зоной технического обслуживания автомобилей) с одним и несколькими автомобилями (включая все комплектующие)	1,18	1,75	1,44
13	13	Здания ресторанов и кафе с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,04	1,20	1,14
14	14	Здания санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,07	1,20	1,12
15	15	Здания клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 8 лет	1,10	1,20	1,16

Примечание:  
 1. Если фактическое состояние здания, помещения не соответствует назначению, то значение определяется по фактическому использованию.  
 2. Стоимость производственного оборудования в зависимости от масштаба объекта, его назначения, использования, состояния, возраста, износа, комплектности, принадлежности к объекту, даты приобретения, даты ввода в эксплуатацию, даты окончания срока эксплуатации и т.д.

В связи с тем, что объект оценки и аналоги не имеют оборудования, мебели, техники, корректировка не производится.

Корректировка на статус населенного пункта  
 Произведена корректировка на основании таблицы 9 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

**Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов**

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

В связи с тем, что объект оценки имеет статус населенного пункта – прочие населенные пункты, аналог №1 прочие населенные пункты, аналог №2 - прочие населенные пункты, аналог №2 - прочие населенные пункты, корректировки не производятся.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, полученная методом сравнительного анализа, составляет: 1720,48 руб. за 1 кв. м.,  $1720,48 \times 238,2 = 409818,34$  руб., с учетом округления 409818,00 руб.

В связи с тем, что доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 20% (среднее значение), рыночная стоимость земельного участка составляет  $409818,00/100 \times 20 = 81963,60$  рублей.

Рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости земельного участка составляет:  $409818,00 - 81963,60 = 327854,40$  рублей.

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В рамках настоящего отчета при оценке рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход. Данному подходу присвоен вес 1.

Рыночная стоимость нежилого здания, кадастровый номер 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 40:22:184302:594, площадью 350 кв. м., по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, д. Зудна, ул. Лесная, д. 12 по состоянию на отчетную дату составляет:

Таблица 18. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС	Итоговая стоимость с НДС
	Затратный	Вес метода	Сравнительный	Вес метода	Доходный метод	Вес метода		
Рыночная стоимость нежилого здания с земельным участком, руб.			409818,00				355175,6	409818,00
в том числе:								
нежилого здания, руб.	-	0	327854,40	1	-	0	273212	327854,40
земельного участка, руб.	-	0	81963,60	1	-	0	81963,60	81963,60 НДС не облагается

### 14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных Законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 28-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 428-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 21.07.2014г. №225-ФЗ, №145-ФЗ от 15.06.2015г.; №224-ФЗ от 13.07.2015г.), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью.

Оценщик: \_\_\_\_\_ /Петайкин Е.Н./

ООО «Первоцвет» Отчет №2566/24 от 05 августа 2024 г.

### 15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО»,  
полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.

Приложение №2 Выписки из ЕГРН.

Приложение №3. Аналоги объекта оценки.

Приложение №4. Заявка на оценку.

### Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО», полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.



#### ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СУДИБЫТНОМ УЧАСТИИ ИЛИ СДЕЛКОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5991R776/0002/24

Экземпляр Полиса № \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

Настоящий Полис является подтверждением членства Договорчика в Некоммерческом партнерстве «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001), заключенного между Страхователем и Страховщиком. Данный Полис вступает в силу с даты подписания настоящего Полиса. Если Страхователь не исполняет, не выполнит условия Договора страхования, Страхователь несет ответственность перед Страховщиком. Настоящий Полис не заменяет собой ни квалификационный аттестат эксперта-оценщика, ни квалификационную лицензию на осуществление оценочной деятельности.

- 1. **СТРАХОВАТЕЛЬ**  
ОАО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ»  
Россия, 460052, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Дзержинский, 77, этаж 8  
ИНН: 5609039109 ОГРН: 560901001
- 2. **СТРАХОВЩИК**  
Некоммерческое Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, Москва, ул. Саволова, д. 7/1, этаж 5  
ИНН: 50/0505146835 ОГРН: 10450001001
- 3. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**  
г. Москва и Московская область, г. Ново-Девичье, ул. Девичьи Колоды, 21/1
- 4. **СТРАХОВАЯ СУММА**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
- 5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей  
10% от страховой суммы, действующей до момента наступления страхового случая, но не более 10% от суммы страховой суммы в год.
- 6. **ФРАНШИЗА**  
0 руб.
- 7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**  
г. Ново-Девичье, ул. Девичьи Колоды, 21/1
- 8. **СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ**  
- в страховом случае членство Договорчика в Некоммерческом партнерстве «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) прекращается с даты наступления страхового случая.  
- Страховым случаем также является и возникновение, изменение, прекращение членства в Некоммерческом партнерстве «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) Договорчика, а также возникновение, изменение, прекращение членства в Некоммерческом партнерстве «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) Договорчика, а также возникновение, изменение, прекращение членства в Некоммерческом партнерстве «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) Договорчика, а также возникновение, изменение, прекращение членства в Некоммерческом партнерстве «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) Договорчика.
- 9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**  
- Физическая кандидатура члена Некоммерческого партнерства «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) в составе экспертного совета.  
- Членство члена Некоммерческого партнерства «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) в составе экспертного совета.  
- Членство члена Некоммерческого партнерства «СМАО» (ИНН 50/0205146835, ОГРН 10450001001) в составе экспертного совета.
- 10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**  
Территория страхования: Российская Федерация

Экземпляр № \_\_\_\_\_  
  
 М.П. «Альфа Страхование»  
 М.П. «Альфа Страхование»  
 Москва, ул. Саволова, д. 7/1, этаж 5  
 ИНН: 50/0505146835 ОГРН: 10450001001

Экземпляр № \_\_\_\_\_  
 М.П. «Альфа Страхование»  
 М.П. «Альфа Страхование»  
 Москва, ул. Саволова, д. 7/1, этаж 5  
 ИНН: 50/0505146835 ОГРН: 10450001001



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 5991R/776/50058/23

Оренбург, Россия

«12» сентября 2023 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/50058/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Петайкин Евгений Николаевич  
Россия, Область Оренбургская, Район Оренбургский, Поселок Пригородный, ул. Неклинская, д. 53.  
ИНН: 560912713040

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115152, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00.00 часов «28» сентября 2023 г. по 24:00 часов «27» сентября 2024 г. (Период страхования)

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

И.А.В. Лапшин

Страхователь:

Е.Н. Петайкин

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пашко Ирина Сергеевна  
Тел 8(3532) 540-686, электронная почта: PashkoIS@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029662-1

от 17 сентября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

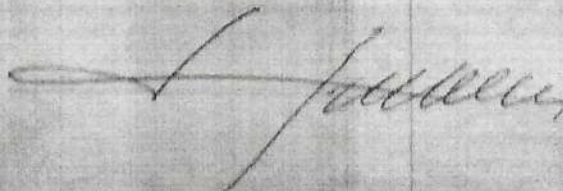
**«Оценка недвижимости»**

выдан Петайкину Евгению Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

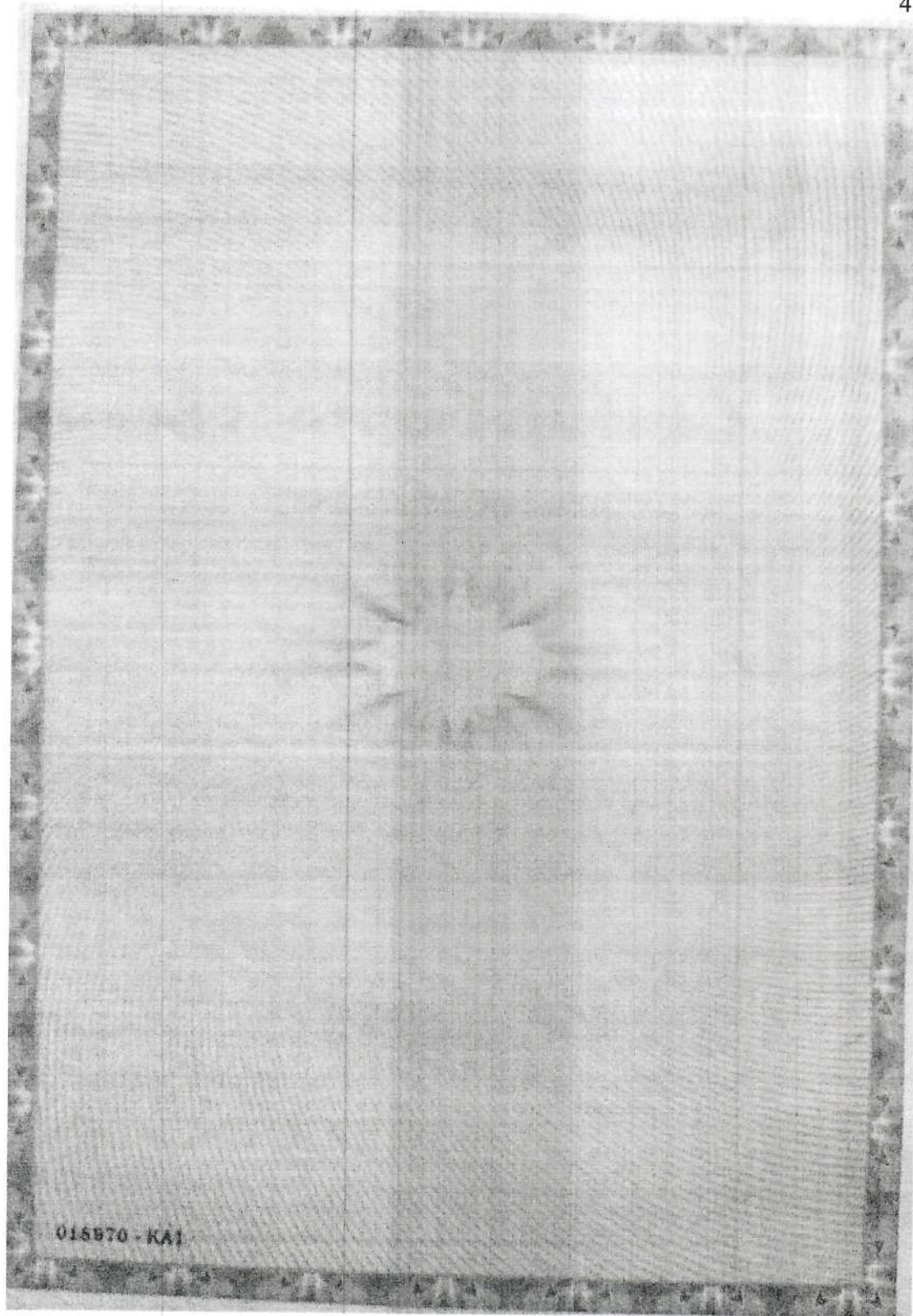
от 17 сентября 2021 г. № 218

Директор

 А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 17 сентября 2024 г.







Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Петайкин Евгений Николаевич**

**является членом**

**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 3943  
дата включения в реестр 13 сентября 2018

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор

Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 030870-2

« 15 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

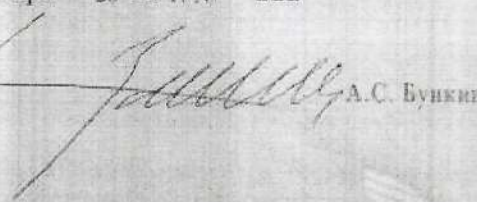
выдан

**Петайкину Евгению Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

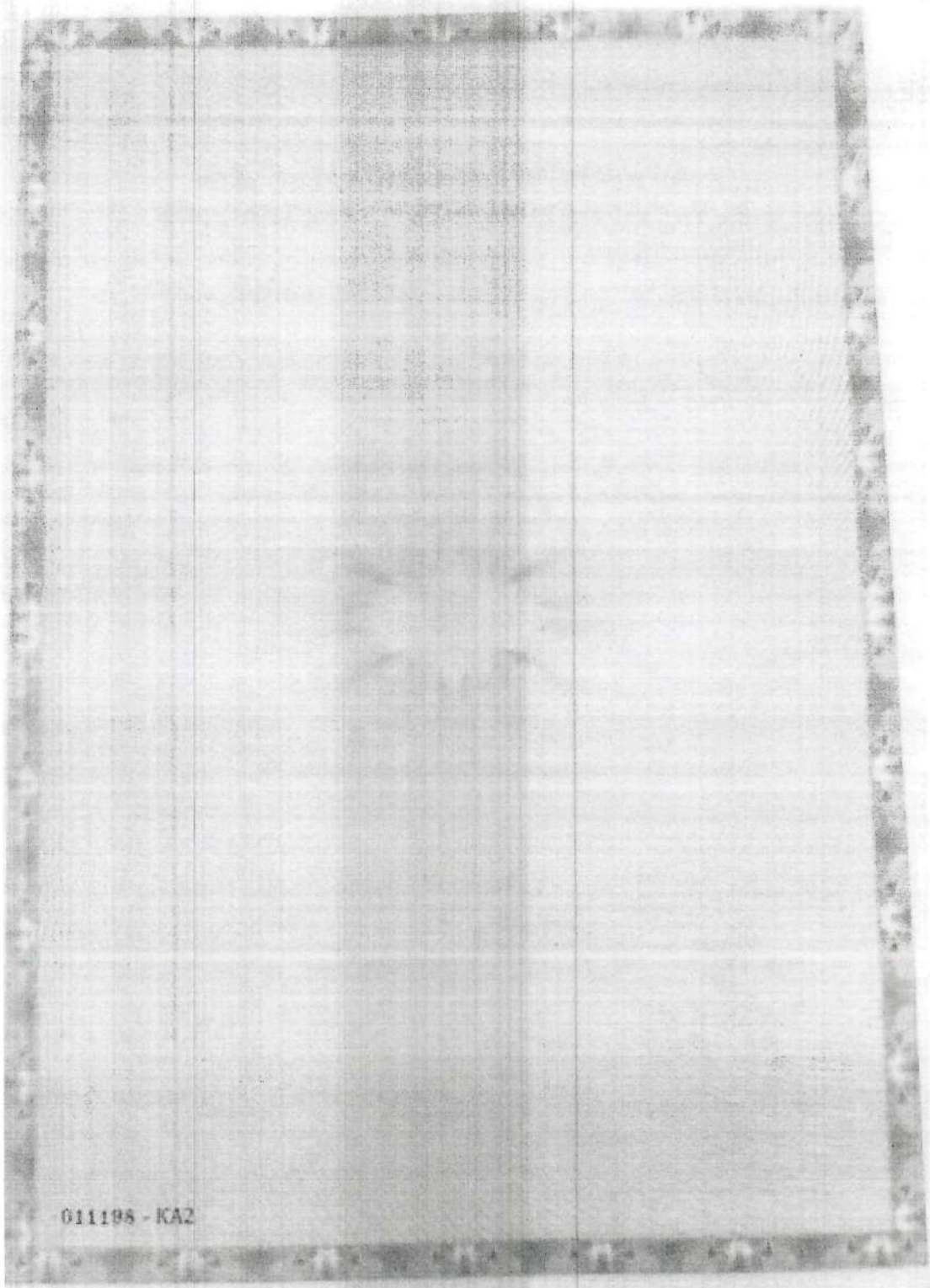
от « 15 » октября 20 21 г. № 222

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » октября 20 24 г.



011198 - KA2

Отчет о состоянии земельного участка "Первоцвет" по кадастровому номеру  
 50:08/008/2024/001/2024/199986/20  
 выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 06.08.2024 г. № 256-ФЗ "Об объектах недвижимости Единого государственного реестра недвижимости".

Итого		Лист 1 / Итого 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов 1	Всего листов выписки 1
№ 08/008/2024/001/2024/199986/20			
Кадастровый номер	40:22/184801/4		
Кадастровый номер участка	40:22/184801/4		
Дата регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	03.12.2014		
<b>Итого: зарегистрированных объектов недвижимости по кадастровому номеру: 2106.Кварталы предприятий, находящихся в собственности "Первоцвет", с/п.инвентаризации</b>			
Страна	Башкирская область, р.н. Фердинандовский, д. Первоцвет, уч. 1/2		
Площадь	538,2		
Полное наименование	Неизвестно		
Инициалы ФИО	Зинев		
Адресность: улица, дом №, кв. №, литер, этаж	1, в юго-восточном углу		
Матрица, дата введения в эксплуатацию	Без сведений		
Эксп. № в Едином государственном реестре недвижимости	Земельно-кадастровый		
Дата государственной регистрации	1991		
Ведомственный номер, руб.	1657931,55		
Кадастровый номер участка - объект недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости	40:22/184801/004		
Сведения о кадастровом номере, кадастровый номер участка, кадастровый номер помещения	даннные отсутствуют		
Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости	даннные отсутствуют		
Сведения об обременении объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	даннные отсутствуют		
Сведения об обременении земельного участка	даннные отсутствуют		
Сведения об обременении земельного участка, расположенного в границах участка	даннные отсутствуют		
Сведения об обременении земельного участка, расположенного в границах участка	даннные отсутствуют		
Сведения об обременении земельного участка, расположенного в границах участка	даннные отсутствуют		
Сведения об обременении земельного участка, расположенного в границах участка	даннные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ НЕДОСТУПЕН  
 СЕРТИФИКАТ ПОДЛИННОСТИ  
 Федеральное казначейство  
 Управление Федерального казначейства по Республике Башкортостан  
 ул. Сабитов 101  
 460053, г. Салават, Республика Башкортостан

Итого		Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов 2	Всего листов выписки 2
№ 08/008/2024/001/2024/199986/20			
Кадастровый номер	40:22/184801/4		
<b>Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:</b>			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	даннные отсутствуют		
<b>Сведения о кадастровом номере:</b>			
Сведения о кадастровом номере	дата завершения кадастровых работ: 14.08.2013		
<b>Сведения о кадастровом номере земельного участка:</b>			
Сведения о кадастровом номере земельного участка	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости: "Актуальные данные из Единого государственного реестра недвижимости"		
<b>Сведения о кадастровом номере помещения:</b>			
Сведения о кадастровом номере помещения	Сведения о кадастровом номере земельного участка: 7 - Категория помещений, жилищно-коммунальные в здании, сооружении; 8 - Цели размещения помещений, жилищно-коммунальные в здании (даннные отсутствуют)		
<b>Получатель выписки:</b>			
Получатель выписки	Отдел архитектуры, градостроительства, экологии, земельных и земельных отношений администрации МР "Фердинандовский район"		

ДОКУМЕНТ НЕДОСТУПЕН  
 СЕРТИФИКАТ ПОДЛИННОСТИ  
 Федеральное казначейство  
 Управление Федерального казначейства по Республике Башкортостан  
 ул. Сабитов 101  
 460053, г. Салават, Республика Башкортостан

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Листа 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
06.08.2024г. № КУВН-001/2024-199986129			
Клиентский номер:		40-22-184801:4	
1	Правобладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальный район "Орловский район" Калининской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40-40-06-001/2014-962 06.05.2014 09:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов:	3.1	данные отсутствуют
4	Отграничение прав и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Зачисленные в суддебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении и отмене государственной регистрации права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости в пользу государственных и муниципальных органов:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения прав и обременения объекта недвижимости, сделок и отменения объекта недвижимости:		отсутствуют

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат электронной подписи Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Срок действия: 27.08.2024 по 19.09.2024	

Листа 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

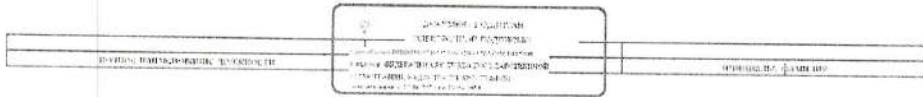
Описание местоположения объекта недвижимости

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
06.08.2024г. № КУВН-001/2024-199986129			
Клиентский номер:		40-22-184801:4	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

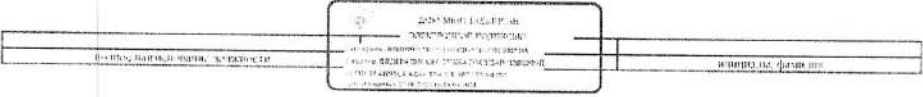
Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат электронной подписи Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Срок действия: 27.08.2024 по 19.09.2024	

Видеонаблюдение территории розлива питьевой воды в пивоварении  
 Описание местонахождения объекта недвижимости

Этап 1									
Вид объекта недвижимости									
Вид № 1 (раздел 5.1)			Вид № 2 (раздел 5.1.2)			Вид № 3 (раздел 5.1.2)		Вид № 4 (раздел 5.1.2)	
Объект недвижимости № 1 (раздел 5.1.2) 2024-19-08/01-2/0									
Код объекта недвижимости									
40-22-184001-4									
1. Сведения о географических координатах точек застройки объекта недвижимости в системе координат 43, государственного округа									
Порядковый номер	Координаты, м			Высота, м	Средняя квадратическая погрешность горизонтальных координат застроенных объектов (раздел 5.1.2)	Габариты, мм, в. м		Площадь, мм, кв. м	
	X	Y	Z			III	IV	VI	VII
1	416202.07	144420.44	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина
2	416203.08	144420.18	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина
3	416171.09	144420.49	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина
4	416171.09	144420.49	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина
5	416202.07	144420.44	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина
2. Сведения о географических координатах точек застройки объектов недвижимости в системе координат 43, государственного округа									
Предельные координаты застроенных объектов недвижимости, м									
Габариты объектов застроенных объектов недвижимости, м									



Этап 2										
Вид объекта недвижимости										
Вид № 1 (раздел 5.1)			Вид № 2 (раздел 5.1.2)			Вид № 3 (раздел 5.1.2)		Вид № 4 (раздел 5.1.2)		
Объект недвижимости № 1 (раздел 5.1.2) 2024-19-08/01-2/0										
Код объекта недвижимости										
40-22-184001-4										
1. Сведения о географических координатах точек застройки объектов недвижимости в системе координат 43, государственного округа										
Порядковый номер	Координаты, м			Высота, м	Средняя квадратическая погрешность горизонтальных координат застроенных объектов (раздел 5.1.2)		Габариты, мм, в. м		Площадь, мм, кв. м	
	X	Y	Z		III	IV	VI	VII		
1	416202.07	144420.44	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина	длина
2	416203.08	144420.18	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина	длина
3	416171.09	144420.49	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина	длина
4	416171.09	144420.49	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина	длина
5	416202.07	144420.44	-	0.1	длина	длина	длина	длина	длина	длина




Формы №5 (периодическая) компании "Росгослизд" по Республике Беларусь  
 по информации о состоянии объектов недвижимости  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.02.2024, поступившего на регистрацию 06.08.2024, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Листов 1 из 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
06.08.2024; № КУВН/001/2024-199978859			
Кадастровый номер:	40-22-184302-594		
Номер государственного кадастрового листа:	40-22-184302		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2015		
Район присвоения кадастрового номера земельного участка (район)	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Местонахождение земельного участка в границах особо охраняемой территории: Перечень особо охраняемых территорий Республики Беларусь, Республика Беларусь, район Фердинандовский, д. Жилица, мест. 112		
Площадь:	350 м <sup>2</sup>		
Кадастровый номер участка:	5-1670		
Кадастровый номер земельного участка в границах особо охраняемой территории:	40-22-184302-4		
Кадастровый номер участка в границах особо охраняемой территории:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер участка в границах особо охраняемой территории:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер участка в границах особо охраняемой территории:	данные отсутствуют		
Инициалы владельца:	данные отсутствуют		
Инициалы владельца участка:	данные отсутствуют		
Сведения о застройщике участка:	Компьютерный центр "Инициал", дата завершения кадастровых работ: 26.01.2012		
Сведения о лицах, являющихся владельцами участка (или собственников доли в праве собственности на земельный участок):	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок (или его часть) находится в границах особо охраняемой территории (или в границах особо охраняемой территории) государственного значения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок (или его часть) находится в границах особо охраняемой территории (или в границах особо охраняемой территории) государственного значения и Республики Беларусь, и/или иной территории государственного значения и Республики Беларусь, и/или иной территории:	данные отсутствуют		


 ООО "Росгослизд"  
 ул. Мухоморова, 11  
 220012, г. Минск, Республика Беларусь  
 Тел: +375 (0)29 707 24 01  
 E-mail: info@rosgosizd.by

полное наименование организации \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
06.08.2024; № КУВН/001/2024-199978859			
Кадастровый номер:	40-22-184302-594		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории (или в границах особо охраняемой территории):	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект мелиорации территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) включении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством Республики Беларусь государственного земельного участка или отчуждение земельного участка для государственных нужд Республики Беларусь:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не зарегистрированы:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в виде здания "незаконное":	Сведения об объекте недвижимости в виде здания "незаконное"		
Сведения об объекте недвижимости в виде земельного участка:	Сведения об объекте недвижимости в виде земельного участка, отсутствуют.		
Сведения об объекте недвижимости в виде земельного участка:	Сведения об объекте недвижимости в виде земельного участка, отсутствуют.		


 ООО "Росгослизд"  
 ул. Мухоморова, 11  
 220012, г. Минск, Республика Беларусь  
 Тел: +375 (0)29 707 24 01  
 E-mail: info@rosgosizd.by

полное наименование организации \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_




Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
06.08.2024; № КУТВ-001/2024-190978850			
Кадастровый номер		40:22:184302-594	
Получить выписку:		Отдел архитектуры, градостроительства, землеустройства, земельных отношений и администрации МР "Фердинковский район"	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Уполномоченным лицом государственной службы кадастра и картографии РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 27.08.2024 в 14:08:30	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


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

Раздел 2 Лист 4

Лист 4			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
06.08.2024; № КУТВ-001/2024-190978850			
Кадастровый номер		40:22:184302-594	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальный район "Фердинковский район" Кадастровой области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Пол, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40-09-022-40-022-001-2015-182/1 13.03.2015 16:09:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона сделки третьих лиц, описью:	3.1	данные отсутствуют
4	Отсутствуют ли права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о исполнимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приморечия и сведения о наличии подлинных, но не удостоверенных сведений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Уполномоченным лицом государственной службы кадастра и картографии РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 27.08.2024 в 14:08:30	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов плана 3
06.08.2024 № КУ ВЛ-001/2024-19947869			
Кадастровый номер		40-27/184302-594	
II	Сведения о состоянии фактического государственной регистрации права: право собственности на земельный участок, не зарегистрировано		

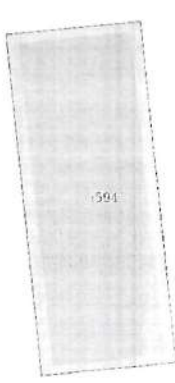
 Министерство земельных и имущественных отношений Республики Беларусь		Подпись: _____ Инициалы, фамилия: _____
---	--	--

Открытое публичное аукционирование государственного имущества недвижимого имущества Республики Беларусь

Описание объекта аукционирования: земельный участок


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3 1	Всего разделов 3	Всего листов плана 3
06.08.2024 № КУ ВЛ-001/2024-19947869			
Кадастровый номер		40-27/184302-594	

План участка: земельный участок



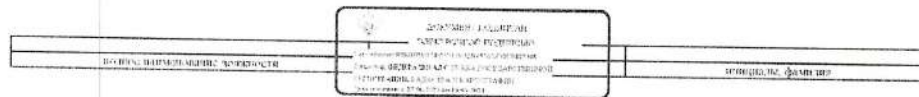
594

Масштаб: 1:500

 Министерство земельных и имущественных отношений Республики Беларусь		Подпись: _____ Инициалы, фамилия: _____
---	--	--

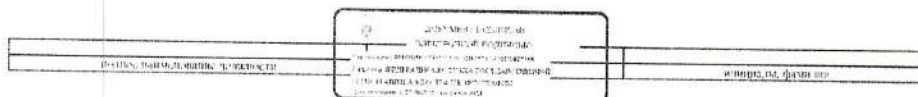
Испытание в целях государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 1.1	Всего объектов на листе 3.1.1	Всего разделов 3	Всего объектов недвижимости 8			
Об. № 2024/004/013/001/2024/00078653						
Кадастровый номер						
40:22:184:002:004						
Сведения об объектах недвижимости в границах земельного участка						
№ п/п	Площадь земельного участка	Длина участка, м	Глубина участка, м	Сведения об объектах недвижимости		Средняя кадастровая стоимость объектов недвижимости
				4	5	
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	84.11.3	11.75	Земельный участок	Земельный участок
2	1.1.2	1.1.3	17.13.3	20.8	Земельный участок	Земельный участок
3	1.1.3	1.1.4	26.11.3	11.75	Земельный участок	Земельный участок
4	1.1.4	1.1.1	35.13.3	27.8	Земельный участок	Земельный участок



Испытание в целях государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего объектов на листе 3.2.1	Всего разделов 3	Всего объектов недвижимости 8	
Об. № 2024/004/013/001/2024/00078653				
Кадастровый номер				
40:22:184:002:004				
Сведения о характеристиках точек в границах земельного участка				
Площадь участка	Координаты, м		Сведения об объектах недвижимости	Средняя кадастровая стоимость объектов недвижимости
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	116202.77	1334919.46	Земельный участок	0.1
2	116213.96	1334911.01	Земельный участок	0.1
3	116131.41	1334937.08	Земельный участок	0.1
4	116175.17	1334925.36	Земельный участок	0.1
5	116202.77	1334919.46	Земельный участок	0.1



Приложение №3 Аналоги объекта оценки.

Аналог №1

[https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_414\\_m\\_4160227464](https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_414_m_4160227464)

**Свободного назначения, 414 м<sup>2</sup>**

**1 990 000 Р** ▾

4 807 Р за м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон  
8 939 300-30-30

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Компания

Подписаться на продавца

## О помещении

Вход с улицы

Общая площадь: 414 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Высота потолков: 8 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт, можно  
увеличить

Тип сделки: продажа

## Расположение

Калужская обл., Перемышльский р-н. сельское поселение  
Ахлебинино, с. Ахлебинино, Центральная ул., 1

Скрыть карту ↕



## Описание

продам здание 414 м кв. можно использовать под склад, автосервис или под производство. звоните все покажу и расскажу.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Удаленность от дороги: первая линия

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Аналог №2

[https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_167\\_m\\_360362997](https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_167_m_360362997)**Свободного назначения, 167 м<sup>2</sup>**

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

**3 800 000 Р** ▾22 754 Р за м<sup>2</sup>Показать телефон  
в 962 000-00-00Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

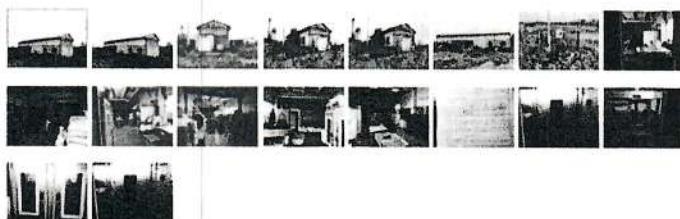
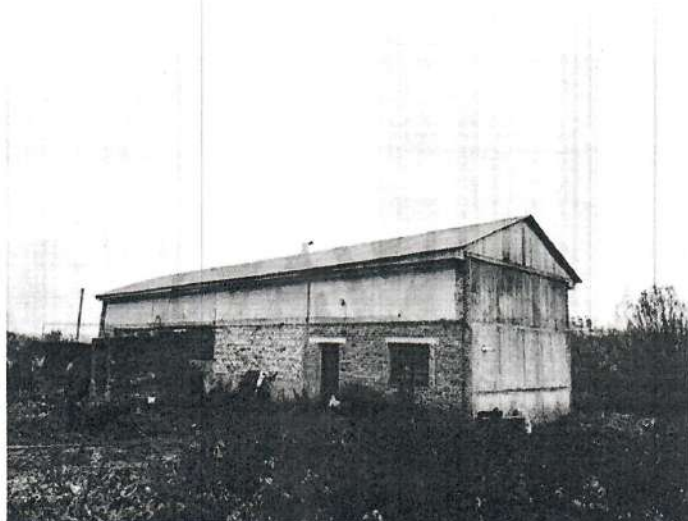
Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход с улицы

Общая площадь 167 м<sup>2</sup>

Этаж 1

Высота потолков 7 м

Отделка чистовая

Мощность электросети: 220380 кВт

Отопление автономное

Тип сделки: продажа

## Расположение

Калужская обл., Ферзиковский р-н, сельское поселение село Ферзиково, с. Ферзиково



## Описание

Продается одноэтажное нежилое здание свободного назначения со всеми коммуникациями - газ, свет (220, 380квт) вода, в Калужской области, находится в пром зоне 167 кв. м. вокруг здания есть свободная земля, находящаяся по близости здания выкуплены частным бизнесом. Здание расположено в селе Ферзиково 180 км от Москвы, подъезд к зданию выложен ж/б плитами. Путь от Москвы - трасса М2 - Серпухов - Таруса - Ферзиково. В 2024 году намечено строительство новой дороги Ферзиково - Сугоново - Захарово через Детчино, новая трасса обеспечит выход на федеральной дороге «Москва - Киев» М-3 - Украина» и Варшавское шоссе, протяженность дороги между Малоярославским и Ферзиковским районом составит около 80 км, что значительно сокращает расстояние до Москвы. Расстояние от здания до деревни Сугоново 21 км.

Продается печь ротационная хлебопекарная ПГ-100Г, производитель ЗАО «Белоторье» для выпечки хлебопекарных изделий. Габариты ширина - 1600, длина - 1600, высота - 2153. Расход газа при низшей теплоте сгорания - не более 8,65 газогорелочное устройство ГБГ 6/12.

Цена договорная.

шкаф расстойки изотермический с электрообогревом "Климат -Агро".

Машина тестостоячная кондитерская МТК-100А, производитель ЗАО «Рино» г. Подольск.

## О здании

Статус: в эксплуатации

История: другой

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

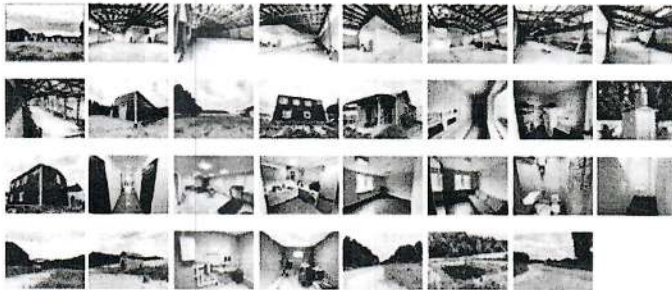
Аналог №3  
https://www.avito.ru/ferzikovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennyy\_kompleks\_-  
\_baza\_4000\_m2\_2373414237

# Производственный комплекс - база 4000 м2

155 000 000 ₽ ~

38 750 ₽ за м

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в 910 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Секция  
КОМПАНИЯ  
на Avito с декабря 2019  
Заведено 436 объявлений  
Документы проверены  
Реквизиты проверены  
36 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца  
Секция  
Татьяна

📺 **Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

видео-съемки  
общая площадь 4000 м²  
этаж 1  
отделка офисная

мощность электросети 250 кВт  
отопление автономное  
тип сделки продажа



Расположение

Калужская обл., Ферзиковский район, д. Колосовка, 17



Описание

Сведения об объекте СОБСТВЕННИКА

В Протоколе приема-передачи комплекса зданий с земельным участком 3112 Га в собственности в Калужской области, р-н Ферзиковский, д. Колосовка

Вокруг объекта проходит транспортная развязка. Территория расположена вблизи от транспортной артерии. Круглогодичная асфальтированная дорога

Разрешенное использование земельного участка: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики и для обеспечения коммунальной деятельности, земли обороны. Входит в состав земель иного специального назначения

Предназначение здания - участок 31143 кв. м, 3 больших ангара по 1000 м2, выполнено кровлей Андромета, сплит-кондиционеры и вентиляторы, материалы, которые являются частью здания, которые построены из пеноблоков. Бетонный усиленный фундамент, пол всех ангарах имеет усиленную арматурой и толщиной 20 см, под стяжкой слой утрамбованного песка и щебень, в двух ангарах сделана фундаментная подушка, сделаны ворота Блох (1 шт) и железные ворота АБК (100 м2) (2 шт), выполнено кровлей Андромета, стены выполнены из пеноблоков, облицованы профнастилом, утеплены 200 мм, вентилируемые, сделаны из пенокартона, гаражи с режущей кромкой, на ангарах сделаны приподнятой (сделано из 30 см пеноблоков, сделаны облицованы профнастилом), 2 гаража с гаражами (4 кв. м), построены из пеноблоков облицованы сайдингом, по высоте в нижнем уровне - 4,8 метров, шириной 5 метров, высота потолка 4 метра. Все территории огорожены. Поставлены ворота АБК (1 шт) и железные ворота. Полностью благоустроены территории

Все помещения ангара выполнены из дорогих качественных материалов, сделаны подвальными помещениями. Все территории поддерживаются в идеальном порядке. Все строения инженерной инфраструктура новые

.....

Формы и характеристики

Высота потолка в производственных помещениях 6 метров, с возможностью увеличения до нужной высоты

2 трансформаторная станция собственная подстанции 250 кВт

Площадь ангара 1000 кв. м

Высота потолка в ангарах 6 метров

Сделаны объекты для хранения сырья, видеонаблюдение по территории, видеодомофон

Земельный участок площадью 312 Га

Площадь земельного участка 3000 м2

## Приложение №.4 Заявка на оценку.



**КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
(исполнительно-распорядительный орган)  
муниципального района

**«ФЕРЗИКОВСКИЙ РАЙОН»**

Калужская обл., Ферзиково 249800  
тел: 8 (48439) 3-114, факс 8 (48439) 3-114,  
E-mail: [info@adm.kaluga.ru](mailto:info@adm.kaluga.ru)

от 05 августа 2024, № 9

Общество с ограниченной  
ответственностью «Первоцвет»  
А.К. Румянцеву

460052, Оренбургская область, г.  
Оренбург, ул. Дружбы, д.13, кв. 87

Уважаемый Алексей Константинович!

В соответствии с муниципальным контрактом №0137300000224000002 от «01» апреля 2024 года на оценку рыночной стоимости имущества и арендной платы, администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального района «Ферзиковский район» направляет Вам заявку на оценку следующих объектов:

№ п.п	Объект оценки	Адрес местонахождения земельного участка	Цель оценки
1.	Нежилое здание с кадастровым номером 40:22:184801:4, площадью 238,2 кв.м., являющееся собственностью муниципального района «Ферзиковский район», с земельным участком с кадастровым номером 40:22:184302:594, площадью 350 кв.м.	Калужская область, Ферзиковский район Зудина, :	Рыночная стоимость продажи

Копии кадастровых паспортов земельных участков

Глава администрации  
муниципального района  
«Ферзиковский район»

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью.  
219  
Листов  
Петайкин Е. Н.  
Волков