



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

248002, г. Калуга, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 23, оф. 2

тел.:(4842)57-85-26 факс:(4842)56-55-66

E-mail: abashv@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»



/Башуткин А.М./
«10» июня 2024 год

ОТЧЕТ № 02-06/115/24

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,

по состоянию на 03 июня 2024 г.

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: *Калужская область, Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13*

ЗАКАЗЧИК: *Администрация МР «Куйбышевский район»*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «ЦЭИ АБАШ»,
г. Калуга, ул. С-Щедрина, д. 23, офис 2*

г. Калуга
2024 год



Сопроводительное письмо

Главе администрации МР
«Куйбышевский район»
г-ну Макридову С.Н.

Уважаемый Сергей Николаевич!

Настоящим доводим до Вашего сведения, что работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на 03 июня 2024 года в соответствии с муниципальным контрактом № 02-06/115/24 от 03 июня 2024 года на проведение оценки, произведены полностью.

В настоящем отчете произведены расчеты стоимости, выполненные в соответствии с общепринятыми методами оценки.

В результате проведенных исследований было установлено, что рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Стоимость, руб. (с учетом НДС)
Право собственности на склад, назначение: нежилое, общая площадь 88,2 м ² , количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 40:11:050500:342, адрес: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13	52 000
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1200 м ² , адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13 (кадастровый № 40:01:050101:21)	57 000
ИТОГО:	109 000

Стоимость является рекомендуемой для рыночных операций с объектом оценки.

Представленный Вашему вниманию отчет является унитарным документом. Его отдельные части не могут быть использованы самостоятельно, в отрыве от полного текста настоящего Отчета и без связи со всеми, содержащимися в нем ограничениями и допущениями.

Определения рыночной стоимости объектов оценки проводились в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ», со стандартами профессиональной практики и кодекса профессиональной этики Русского Общества Оценщиков (РОО)

Мы высоко ценим предоставленную нам возможность, оказать услугу Вашему предприятию.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии по поводу настоящего отчета, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,

директор ООО «ЦЭИ АБАШ»,

член РОО,

А.М. Башуткин

10 июня 2024 года

Контактный телефон: 8 (4842) 57-85-26, 56-55-66





1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	10
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ И АНАЛИЗ РЫНОЧНОГО ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
10. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	28
11. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ СПОСОБОМ.	33
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
13. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	40
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	41
ПРИЛОЖЕНИЯ	42



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

г. Калуга

«03» июня 2024 г.

Заказчик	Администрация муниципального района «Куйбышевский район»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»
Объекты оценки	Полное право собственности на объекты недвижимости: - Право собственности на склад, назначение: нежилое, общая площадь 88,2 м ² , количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 40:11:050500:342, адрес: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13 -Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1200 м ² , адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13 (кадастровый № 40:01:050101:21)
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Выписка из ЕГРН о праве собственности на склад; Выписка из ЕГРН о праве собственности на земельный участок; Технический паспорт на здание инв. № 1081 от 12.05.2003 г.
Существующие имущественные права на объект оценки:	право собственности на здание; право собственности на земельный участок;
Обладатель оцениваемых прав:	Администрация МР «Куйбышевский район»
Права, учитываемые при оценке объекта, ограничения (обременения) этих прав:	право собственности на земельный участок; право собственности на склад; оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц);
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки, в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	03 июня 2024 г.
Дата осмотра и особенности проведения осмотра объектов оценки	Данные по земельному участку и нежилому зданию взяты из технической документации, предоставленной Заказчиком. Осмотр был проведен 03 июня 2024 года беспрепятственно и в светлое время суток.
Срок проведения оценки	с 03 июня 2024 г. по 10 июня 2024 г.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых	На дату заключения Договора Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта.



для проведения оценки материалов и информации	Объем необходимых документов определяется Оценщиком самостоятельно
Срок экспозиции объекта оценки	не более 180 дней.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Информация отсутствует.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3 настоящего отчета.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном и электронном носителе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала (ФСО-7), в котором может находиться стоимость, так как Заказчику для целей настоящей оценки требуется точное значение величины рыночной стоимости
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>Полное право собственности на объекты недвижимости:</p> <p>- Право собственности на склад, назначение: нежилое, общая площадь 88,2 м², количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 40:11:050500:342, адрес: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13</p> <p>-Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1200 м², адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13 (кадастровый № 40:01:050101:21)</p>		
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 02-06/115/24 от 03 июня 2024 г. между ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ» и Администрацией МР «Куйбышевский район»		
Порядковый номер отчета	02-06/115/24		
Дата составления отчета	10 июня 2024 г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<p>ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</p> <p>результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</p> <p>итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;</p> <p>оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;</p>		
Стоимость объектов оценки, полученная различными подходами (с учетом НДС)	Затратный	Сравнительный	Доходный
	109 000	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	109 000 руб.		

Сведения о заказчике	
Наименование организации	Администрация МР «Куйбышевский район»
ОГРН	1024000897931 от 27 февраля 1997 г.
ИНН / КПП	4010000021/401001001
Юридический адрес	249500, Калужская область, Куйбышевский район, п. Бетлица, ул. Ленина, д. 28
Сведения об Оценщике:	



Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»
ОГРН юридического лица	1024001344795 от 02.08.2001 г.
Юридический адрес компании	248001, Россия, г. Калуга, ул. Суворова, д. 117, оф. 3
Местонахождение компании	248002, Россия, г. Калуга, ул. С. Щедрина, д. 23, оф. 2
Контактный телефон	8 (4842) 57-85-26 / 8 (4842) 56-55-66
ИНН/КПП юридического лица	4027051507 / 402801001
Сведения о страховании юридического лица	Страховой полис ОСАО "Ингосстрах" № 433-542-072890/23. Срок действия с 20.06.2023 г. по 19.06.2024 г.
ФИО Оценщика, подготовившего отчет	Башуткин Александр Михайлович
Контактные данные Оценщика	248002, Россия, г. Калуга, ул. С. Щедрина, д. 23, оф. 2. тел.: +7 (910) 914-29-89 e-mail: abashv@yandex.ru
Сведения Оценщика о членстве в саморегулируемой организации	Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000054 от 22.07.2020 г.
Сведения об образовании и квалификации Оценщика	Диплом ПП № 438612 о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации в ГОУВПО «Тульский государственный университет» по программе «Оценочная деятельность»
Стаж работы Оценщика в области оценочной деятельности	с 1997 г.
Сведения о страховании Оценщика	Страховой полис ОСАО "Ингосстрах" № 433-542-001054/24. Срок действия с 12.01.2024 г. по 11.01.2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы имущества АБАШ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы имущества АБАШ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик А.М. Башуткин подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик А.М. Башуткин не состоит с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик А.М. Башуткин не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является кредитором физического лица – Заказчика, равно как и Заказчик



	не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты не привлекались

Специалист-оценщик,
член РОО,
А.М. Башуткин
10 июня 2024 года



3. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Выводы, содержащиеся в экспертном заключении, являющимся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в задании на оценку целях.
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, выполнивших Отчет) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
4. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
5. Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. ООО «ЦЭИ АБАШ» гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
9. Данный отчет содержит обоснованное мнение профессиональных оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOffice® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.



4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

- ☐ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- ☐ Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- ☐ Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- ☐ Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО №№ I – VI.

В настоящем отчете Оценщик применяет следующий перечень стандартов оценочной деятельности:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержденный Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержденный Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержденный Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержденный Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденный Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденный Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости «ФСО № 7» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611;



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

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



5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе



собранный информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

1. рыночная стоимость;
2. равновесная стоимость;
3. инвестиционная стоимость;
4. иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

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



Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫ ДОКУМЕНТОВ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление отчета об оценке.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

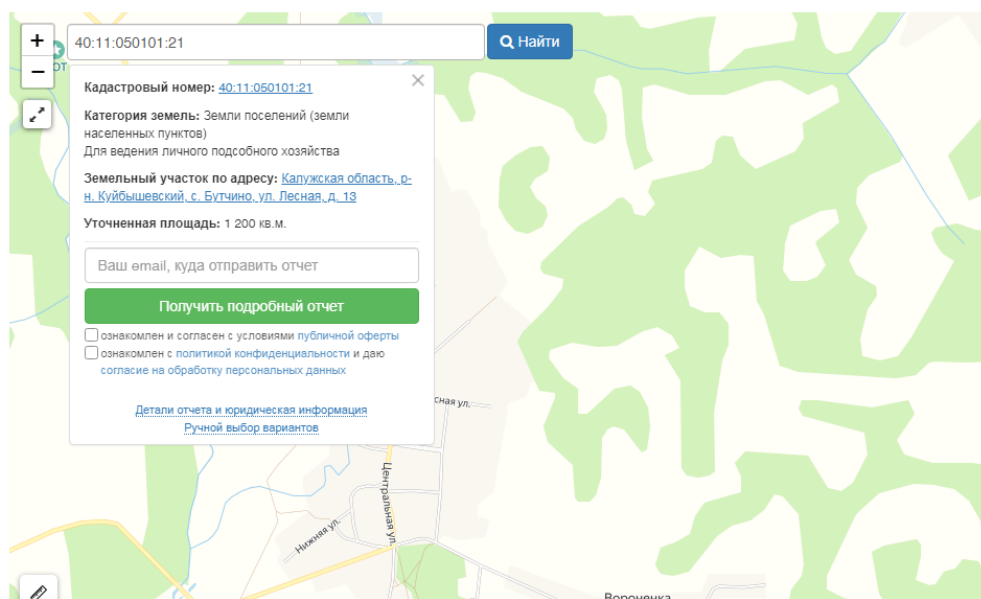
7.1. Характеристика объектов оценки

Характеристика земельного участка (кадастровый №40:11:050101:21). Объектом оценки является земельный участок, общей площадью 1200 кв.м., расположенный по адресу: Калужская область, Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13

Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства. Границы земельного участка описаны и удостоверены в установленном законодательством порядке.

№ п/п	Характеристика объекта оценки	
1	Информация по земельному участку	
1.1	Рельеф участка	Ровный
1.2	Площадь	1200 кв.м.
2	Локальные особенности расположения	
2.1	Транспортная доступность	Хорошая
3	Местоположение	
3.1.	Область	Калужская
3.2.	Населенный пункт	Куйбышевский р-н
4	Оценка выполнена на основании наличия права собственности на объект оценки	
4.1.	Ограничения в пользовании	Согласно действующему законодательству
4.2	Обременения правами других лиц	В настоящем отчете рассматривается как свободный

Местоположение объекта





Характеристика нежилого здания (кадастровый №40:11:050500:342).

Технические характеристики здания взяты из технического паспорта КП КО «БТИ», инвентарный номер 1081, составлен по состоянию на 12.05.2003 г.

Базовые сведения о первичном объекте недвижимости (здании)

№ п/п	Наименование	Описание / характеристика
1	Полный адрес (местонахождение):	Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13
2	Первичный объект недвижимости	Здание
3	Объект оценки	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 88,2 кв.м., кадастровый номер 40:11:050500:342
5	Физическое состояние здания (субъективная оценка)	Неудовлетворительное.
6	Балансодержатель	н/у
7	Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена Заказчиком.

Фототаблица



1



2



3



4



5



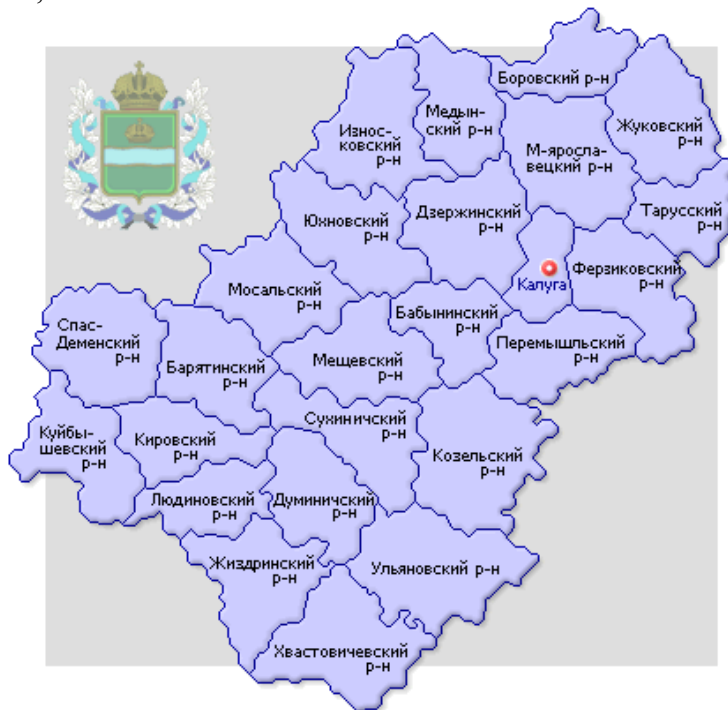
6



8. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ И АНАЛИЗ РЫНОЧНОГО ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Социально – экономическая ситуация

Калужская область расположена в центре Европейской части России к юго-западу от Москвы и занимает территорию 29,9 тыс. кв. км.



В области 24 района, 19 городов, 12 поселков городского типа, 328 сельсоветов. В области постоянно проживают 1072 тыс. человек плотность населения на 1 кв. км. – 36,4 человека, что в 1.3 раза выше, чем в Европейской части России. Областной центр – город Калуга (341,3 тыс. жителей).

Большая часть области находится в подзоне хвойно-широколиственных лесов. Лесные массивы занимают 40 процентов территории области, что способствует развитию в области лесной и деревообрабатывающей промышленности.

На территории области имеются запасы бурого угля, торфа, фосфоритов, гипса, мела, минеральных красок, ресурсы минеральных питьевых и лечебных вод. Значительные залежи известняка, строительного песка и глин позволяют развивать промышленность строительных материалов (производства щебня и гравия, кирпича и керамзита, строительного фаянса и облицовочных плиток).

Ведущими отраслями в промышленности являются машиностроение и металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов. Предприятия области являются крупнейшими в России производителями паровых турбин, укладочных кранов, пергамента. Во всех районах области имеются предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности. Сеть пищевой промышленности широко представлена хлебопекарными, маслосыродельными и молочными предприятиями, в 9 городах и районах имеются предприятия по производству мясной продукции. В области почти 4400 км шоссейных и около 860 км железных дорог. С севера на юг протекает железная дорога Москва-Киев, с востока на запад Тула-Смоленск. Сеть железных дорог охватывает большинство районов области. Территорию области пересекают автомагистрали



Москва-Киев, Москва-Рославль, соединенные между собой разветвленной сетью внутриобластных дорог.

8.2. Структура валового регионального продукта

Один из основных показателей экономического развития территории - валовой региональный продукт - за период с 2000 по 2017 год возрос в реальном исчислении более чем в 1,7 раза. Его рост обеспечивается в основном за счет обрабатывающих производств (доля в ВРП – 29,5%), торговли и услуг (15,5%), 52 транспорта и связи (8,2%). Также значимыми секторами экономики являются сельское и лесное хозяйство (10,3%), строительство (7,3%)

На протяжении ряда предшествующих лет рост ВРП Калужской области несколько отстает от соответствующих показателей Центрального федерального округа (ЦФО) и Российской Федерации в целом, что обусловлено сложившейся структурой экономики и свидетельствует о необходимости использования новых направлений социально-экономического развития. Начиная с 2001 года, в ВРП Калужской области увеличивается доля услуг, что соответствует общероссийским тенденциям. В перспективе из-за отсутствия ценных природных ископаемых и близости к столичной агломерации, а также с ожидаемым ростом уровня жизни населения, будет происходить дальнейшее увеличение доли услуг в экономике области.

Промышленное производство

Рост промышленного производства в 2017 году составил 132,4% в основном за счет обрабатывающих производств, чья доля составляет 93,8%. За 2000-2017 гг. объем промышленного производства в области увеличился в сопоставимых ценах в 3,3 раза. Рост промышленного производства Калужской области, начиная с 2000 года, превышает динамику промышленного производства в Российской Федерации и в ЦФО

Вместе с тем в условиях глобализации экономики на снижение конкурентоспособности ряда организаций Калужской области негативно влияют такие факторы, как высокий износ основных фондов, технологическое отставание, дефицит кадров. Технологическая модернизация при отсутствии сырьевых ресурсов остается практически единственным способом повышения конкурентоспособности промышленного сектора экономики области.

Агропромышленный комплекс

На долю аграрного комплекса области приходится 10,3% валового регионального продукта. Сельхозпроизводство является основной сферой производственной деятельности в 15 из 24 районов области. В состав агропромышленного комплекса области входит более 400 сельскохозяйственных организаций, 560 предприятий пищевой промышленности и почти 2,2 тысячи крестьянских (фермерских) хозяйств. Темпы роста сельскохозяйственного производства носят нестабильный характер – от 94% в 2002 году до 108,9% в 2017 году. Увеличение объемов 54 сельскохозяйственной продукции достигается в основном за счет растениеводческой продукции. При этом сельское хозяйство Калужской области традиционно специализируется на молочно-мясном животноводстве и продукции птицеводства.



9. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В рыночных условиях хозяйствования используются три общепринятых подхода к оценке стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный и рыночный, на основе которых определяются различные виды стоимости объектов. Методы оценки недвижимости зависят от принимаемого подхода. При оценке недвижимости, когда это возможно, применяют все три подхода. При этом окончательный вывод делают по совокупности их результатов, которые, как правило, должны быть близки. Существенные расхождения указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность рынка.

9.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Скорректированная цена на рынке. В рамках рыночного подхода такая техника оценки также называется методом рыночных продаж.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения аналогов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены аналогов оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Процесс корректировки осуществляется по трем основным направлениям: поправки в рублях, поправки в процентах, общая группировка.

Рублевые поправки - это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта.

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить точные денежные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Здесь важно определить, следует ли вносить эти поправки на независимой плюсовой/минусовой основе или на кумулятивной основе.

Независимую плюсовую/минусовую основу следует использовать только тогда, когда установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. Как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого объекта умножается на полученный процентный коэффициент. Данная сумма прибавляется к действительной продажной цене или вычитается из нее, что дает скорректированную стоимость сравнимого объекта.

Принимая во внимание состояние рынка объектов недвижимости в данной местности и физическое состояние объекта недвижимости, Оценщик посчитал возможным не применять данный подход в расчете рыночной стоимости объектов недвижимости.



9.2. Затратный подход

Затратный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки - сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

В данном расчете используется метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Определение стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Расчёт стоимости возведения аналогичных объектов (улучшения), получение восстановительной стоимости улучшения.
3. Определение величины износа улучшения.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения восстановительной стоимости улучшения с учетом износа.
5. Суммирование восстановительной стоимости улучшения с учетом износа и стоимости земельного участка, получение стоимости объекта недвижимости.

9.3. Доходный подход

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и (или) типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом методов. Выбор метода пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Принимая во внимание отсутствие достоверной информации о величине доходов от сдачи в аренду объектов недвижимости, Оценщик считает возможным в данном отчете не применять доходный подход при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Определение рыночной стоимости земельного участка проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.02 г., с целью определения стоимости 1 кв.м. земельного участка, для последующего уменьшения стоимости жилого помещения на стоимость земельного участка и определения стоимости жилого помещения в стоимости домовладения.

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

10.1. Метод сравнения продаж.

Метод сравнимых продаж применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условий подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.



Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цен единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

10.2. Метод капитализации земельной ренты.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

10.3. Метод предполагаемого использования.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

10.4. Метод укрупненного показателя кадастровой стоимости.

Метод укрупненного показателя кадастровой стоимости. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г. и распоряжением «О внесении дополнений в методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным Минимуществом России № 2314-р от 31 июля 2002 года, при определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, полученная в процессе проведения государственной кадастровой оценки.

10.5. Применимость подходов к оценке прав на участок для целей настоящей оценки.

В рамках данной оценки был использован метод сравнения продаж. Этот выбор был основан на следующих суждениях.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим. Сделки с едиными объектами недвижимости – земельными участками с имеющимися на них зданиями – также имеют место, но их незначительное количество, закрытость информации по этим сделкам и отсутствие рыночной информации о доле улучшений в едином объекте недвижимости делают



затруднительным использование методов выделения, распределения и остатка для земли. Поэтому методы выделения, распределения и остатка в рамках данной оценки не применялись.

Доходный подход подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей стоимости чистых доходов, которые могут быть получены от сдачи участков в аренду, и зависит от качества, плодородия, расположения участка. Однако в связи с отсутствием рынка аренды участков, методы доходного подхода в рамках данной оценки не применялись.

Продажа земельных участков позволяет определить рыночную стоимость земельного участка методом сравнения продаж. Подходом по сравнению продаж определим стоимость земельного участка по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

10.6. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Из массива продаж и предложений был осуществлен выбор информации о продажах земельных участков, схожих с оцениваемым, по состоянию на июнь 2024 г. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно показательные для адекватного определения рыночной стоимости земельного участка расположенного в схожих условиях.

10.6.1. Расчет стоимости земельного участка (40:11:050101:21)

Табл. 10.1.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		https://www.avito.ru/betlitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot.izhs.987190109	https://www.avito.ru/betlitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs.1948774103	https://www.avito.ru/betlitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot.izhs.955470693
Месторасположение	Куйбышевский р-н, с. Бутчино	Куйбышевский р-н, с. Мокрое	Куйбышевский р-н, с. Жерелево	Куйбышевский р-н, Бетлица
Общая площадь, м²	1 200,0	4 700,0	1 200,0	1 700,0
Цена продажи объекта		250 000	50 000	180 000
Цена за единицу площади	руб./м ²	53	42	106
Скидка на уторговывание	%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Корректировка	руб.	-7	-5	-13
Скорректированная цена	руб.	47	36	93
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	47	36	93
Дата продажи		июнь.24	июнь.24	июнь.24
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	47	36	93
Месторасположение объекта	Куйбышевский р-н, с. Бутчино	Куйбышевский р-н, с. Мокрое	Куйбышевский р-н, с. Жерелево	Куйбышевский р-н, Бетлица
Корректировка	%	0%	0%	-18%
	руб.	0	0	-17
Скорректированная цена	руб.	47	36	76
Наличие обременения	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	47	36	76
Общая площадь	1 200,0	4 700,0	1 200,0	1 700,0
Корректировка	%	11,5%	0,0%	2,8%
	руб.	5	0	2



Скорректированная цена	руб.	52	36	78
Наличие электроснабжения	-	нет	нет	нет
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	52	36	78
Наличие водоснабжения	-	нет	нет	нет
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	52	36	78
Наличие газоснабжения	-	нет	нет	нет
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	52	36	78
Для выводов:				
Общая чистая коррекция	руб.	1	5	28
Весовой коэффициент		0,48	0,42	0,09
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./м²		47,84		
Общая площадь объекта оценки, м²		1 200,0		
Стоимость земельного участка, руб.		57 000		

10.6.2. Обоснование вносимых поправок.

ПРИВЕДЕНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ЦЕНЕ СДЕЛКИ.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Из анализ рынка и информации риелторских агентств г. Калуги (АН «Новый адрес» (тел: (4842) 770-750), АН «Китеж» (тел. (4842) 57-59-49)) и АН «Новосел» (тел. (4842) 27-28-00)), а также по данным справочника¹ следует, что при совершении сделок купли-продажи земельных участков цена предложения снижается в среднем на 10,9-12,5 %.

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

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

Величина данной поправки принята равной максимальному значению интервала (-12,5%), учитывая текущую рыночную ситуацию.

¹ «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки». Под рук. Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2022 г.



НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ

Категория земель объекта исследования – земли населенных пунктов, также как и все сопоставимые объекты, что не требует введения поправки (0%).

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.

Имущественные права на объекты-аналоги и объект оценки одинаковы – собственность, следовательно, величина поправки принята равной (0 %) для всех объектов-аналогов.

ДАТА ПРОДАЖИ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ).

Подразумевается даты продажи объектов-аналогов. В данном случае все объекты-аналоги имеют достаточный срок экспозиции с оцениваемым объектом. Поэтому величина поправки для данных всех объектов-аналогов принята равной (0 %).

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ.

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом расположения. В том случае, если аналог по местоположению уступает объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия аналога от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

под индустриальную застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Районные центры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Объект оценки, как и объекты-аналоги №1 и №2 находится в прочих населенных пунктах, что не требует введения корректировки. А объект-аналог №3 относится к районному центру сельскохозяйственных районов, что требует корректировку в размере (-18%).

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ.

На основании данных справочника² следует, что при совершении сделок продажи земельных участков категории земель земли населенных пунктов, стоимость объекта зависит от фактора масштаба.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, м ²	1 200,0	4 700,0	1 200,0	1 700,0
Коэффициент поправки (K _S)	0,65	0,58	0,65	0,63
Корректировка, %		11,5%	0,0%	2,8%

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ.

На основании данных справочника³ следует, что при совершении сделок купли-продажи земельных участков предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, стоимость объекта зависит от обеспечения объекта инженерными коммуникациями.

Объект оценки рассматривается как не имеющий коммуникации. Объекты – аналоги не имеют коммуникации, что не требует введения поправки.

² «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки». Под рук. Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2022 г.

³ «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки». Под рук. Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2022 г.



Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ

На основании данных справочника⁴ следует, что при совершении сделок купли-продажи земельных участков предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, стоимость объекта зависит от наличия обременения.

Объект оценки рассматривается как не имеющий обременение. Объекты-аналоги не имеют обременения, что не требует введения корректировки.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = ((Q - q) / Q) \times (1 / (N - 1)) \times 100\%,$$

где:

D – весовой коэффициент;

Q – сумма корректировок;

q – сумма корректировок по данному аналогу;

N – количество аналогов.

При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, стоимость земельного участка, кадастровый номер 40:11:050101:21, расположенного по адресу: Калужская обл., Куйбышевский район, с. Бутчино, д. 13 составляет округленно: **57 000** (Пятьдесят семь тысяч) руб.



11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Определение стоимости нежилого здания (40:11:050500:342).

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 м³ (единицы учета) из уровня цен по состоянию на 1969 г. в уровень цен 1984 г. (на основании постановления Госстроя СССР от 22 мая 1983 г. № 94).

Для пересчета сметных цен из уровня 1984 г. к уровню июня 2024 г. используется сборник УПВС «Индексы цен в строительстве», раздел «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации».

Восстановительная стоимость зданий и сооружений исчисляется с учетом стоимости всех общестроительных работ, а также внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств и плановых накоплений. В отчете использованы отраслевые индексы изменения стоимости строительства для пересчета в уровень цен на июнь 2024 г. Для определения общего коэффициента пересчета также использованы коэффициенты:

- к ценам 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94) – $K_1 = 1,17$;
- территориальный коэффициент – $K_{тер.} = 1,03$;
- к ценам 1984 года в цены на январь 2019 года (сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве») – $K_2 = 135,33$;
- K_3 – индекс цен на январь 2019 г., $K_3 = 119,573$;
- K_4 – индекс цен на июнь 2024 г., $K_4 = 168,78$;
- Региональный индекс – $K_{рег.} = 0,846$.
- Коэффициент НДС = 1,2.

$$K_{общ. 1969-2024} = 1,17 \times 1,03 \times 135,33 \times 168,78 / 119,573 \times 0,846 \times 1,2 = 233,7$$

11.2.1. Расчет восстановительной стоимости здания

По Сборнику УПВС № 18 укрупненных показателей восстановительной стоимости сооружений, для переоценки основных фондов исходя из особенностей конструктивного решения, оцениваемого объекта, определяем восстановительную стоимость 1 куб.м. в ценах 1969 г.

По аналогичным объектам для условий регионов Калужской области восстановительная стоимость 1 м³ в ценах 1969 г. составляет (Сборник УПВС № 18, раздел I, табл. 26):

$$C_{1969} = 15,4 \text{ руб.}$$

$$C_{2024} = 15,4 \times 233,7 = 3\,598,9 \text{ руб.}$$

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта без учета износа определяется как:

$$ПВС_{здание} = C_{2024} \times B_{здание} \times П_{застр.}$$

где:

B – высота объекта оценки (м);

$П_{застр.}$ – прибыль застройщика, принятая в расчетах равной среднему значению диапазона данных в размере 1,091, на основании данных справочника⁴.

Таким образом, полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта без учета износа по состоянию на 03 июня 2024 г. составляет:

⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2020 г.



$$ПВС_{\text{здание}} = 273 \times 3\,598,9 \times 1,091 = 1\,071\,926 \text{ руб.}$$

11.2.2. Определение целостности объекта

На основании исследования состояния установлен следующий процент целостности элементов здания.

Таблица 10.2.

N п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента У	Целостность Ц %	Произведение удельного веса элемента на целостность (У x Ц)
1	Фундаменты	0,19	70	13,3
2	Стены и перегородки, колонны	0,25	80	20
3	Покрытия и перекрытия	0,16	60	9,6
4	Кровля	0,07	60	4,2
5	Полы	0,15	50	7,5
6	Проемы	0,08	40	3,2
7	Отделочные работы	0,03	20	0,6
8	Электротехнические работы	0,02	30	0,6
9	Прочие	0,05	40	2
	ЦЕЛОСТНОСТЬ	1		61

На основании экспертного анализа установлена целостность здания в размере 61%.

Восстановительная стоимость объекта с учетом целостности определяется по следующей формуле:

$$ПВС_{\text{цел.}} = ПВС \times (1 - Ц_{\text{полн.}}/100)$$

$$ПВС_{\text{цел.}} = 1\,071\,926 \times 61/100 = 653\,875 \text{ руб.}$$

11.2.3. Определение величины накопленного износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью объекта на дату проведения оценки.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. В целях определения этого типа износа учитывались возраст здания и его фактическое состояние.

Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих конструктивных элементов и оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Настоящий расчет проведен с использованием экспертно-нормативного способа определения физического износа. Каждому конструктивному элементу здания присваивается соответствующий износ. Величина износа определяется на основании данных технического паспорта, либо на основании сопоставления дефектов, по результатам осмотра, соответствующей величине физического обветшания (основываясь на рекомендациях ВСН 53-86 (р)).

На основании экспертизы состояния установлен следующий физический износ элементов здания.



Таблица 11.3.

N п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента У	Износ элемента Ик %	Произведение удельного веса элемента на процент износа (У х Ик)
1	Фундаменты	0,19	70	13,3
2	Стены и перегородки, колонны	0,25	75	18,75
3	Покрытия и перекрытия	0,16	80	12,8
4	Кровля	0,07	75	5,25
5	Полы	0,15	70	10,5
6	Проемы	0,08	80	6,4
7	Отделочные работы	0,03	80	2,4
8	Электротехнические работы	0,02	85	1,7
9	Прочие	0,05	90	4,5
	ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС	1		75,6

На основании экспертного анализа установлен физический износ здания в размере 76%.

Функциональный износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как то, моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания.

$$И_{\text{функц.}} = 1 - (1 / ((1 + 0,01)^T)),$$

где:

T – время после ввода в эксплуатацию, для объекта оценки этот показатель составляет 58 года.

Таким образом, величина функционального износа, рассчитанная по вышеприведенной формуле, составляет (44%).

Внешний износ - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Внешний износ - это снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды.

Причинами внешнего износа объекта оценки могут являться:

- общий системный кризис экономики в государстве и в регионе;
- ограниченность платёжеспособного спроса на подобные объекты в регионе;
- политика правительства и администрации в области налогообложения и кредитования;
- расположение объекта;
- недоиспользование мощностей объекта;

Основная формула расчета, принимая в подобных случаях:

$$И_{\text{эк.}} = 1 - (СЭ_{\text{об.}} / СЭ_{\text{баз.}})^n,$$

где:

СЭ_{об.} – срок экспозиции объекта, мес., принимается оценщиком на основании анализа рынка;

СЭ_{баз.} – срок экспозиции базовый, мес.;

n – коэффициент торможения (фактор экономии на размер), в среднем равный 0,6-0,7.

Исходя из этого, величина внешнего износа составляет:

$$И_{\text{эк.}} = 1 - (18/36)^{0,7} \times 100\% = 38\%$$



Формула определения полного износа:

$$I_{полн.} = [1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{функц.}) \times (1 - I_{внеш.})] \times 100\%$$

$$I_{полн.} = [1 - (1 - 0,76) \times (1 - 0,44) \times (1 - 0,38)] \times 100\% = 92\%$$

11.2.4. Расчет восстановительной стоимости основного строения с учетом износа

Восстановительная стоимость объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$ПВС_{изн.} = ПВС \times (1 - I_{полн.} / 100)$$

$$ПВС_{изн.} = 653\,875 \times (1 - 92/100) = 52\,310 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта: склад, назначение: нежилое, площадь 88,2 кв.м., кадастровый номер: 40:11:050500:342, адрес (месторасположение): Калужская область, Куйбышевский район, с. Бутчино, д. 13, по состоянию на 03 июня 2024 г., полученная затратным подходом, округленно составляет: **52 000 (Пятьдесят две тысячи) руб.**



12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах было установлено, что рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Стоимость, руб. (с учетом НДС)
Право собственности на склад, назначение: нежилое, общая площадь 88,2 м ² , количество этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 40:11:050500:342, адрес: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13	52 000
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1200 м ² , адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13 (кадастровый № 40:01:050101:21)	57 000
ИТОГО:	109 000

Указанная стоимость является рекомендуемой для рыночных операций с объектом оценки.

Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объекта может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., № 297, могут быть рекомендованными для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.



13. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

1. Исходные данные, на основании которых производились расчеты, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Автору и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

3. Автор не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

4. Вознаграждение Автора 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 настоящем Отчете.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствие с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 №297, №298, №299, СПОД РОО 2020.

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»
Башуткин Александр Михайлович





14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации № 578-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
4. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
5. Страницы сайтов сети INTERNET: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, <http://yandex.maps.ru> и др., в том числе сайты калужских агентств недвижимости (<https://novosel40.ru>, <https://www.kalugahouse.ru>, <https://www.agency40.ru> и др.).
6. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам.
7. «Справочники оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.
8. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанной Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.
9. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
10. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <https://www.kaluga-gov.ru>);
11. Интернет-порталы.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

50 000 ₽

4 167 ₽ за сотку



8 958 466-70-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

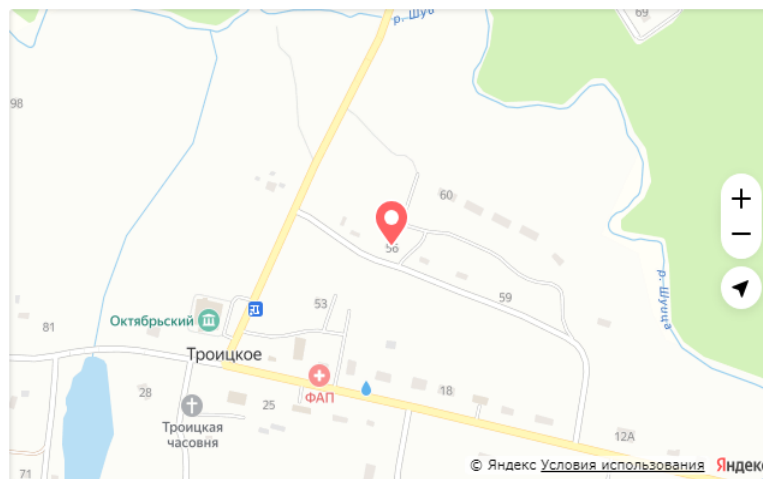
ЕЛЕНА

Частное лицо

На Авито с октября 2016

Калужская обл., Куйбышевский р-н, сельское поселение Село
Жерелево, с. Троицкое, 56

Скрыть карту ^



Описание

Продаю землю 12 соток, по факту 40 намного больше для ведения личного подсобного хозяйства. Дом и баню под снос. На территории деревья, рядом река, свет, лес, круглогодичный подъезд. В селе магазины, часовня, фельдшерский пункт, почта. Проводят газ по границе участка. Идеально для прописки



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

Участок 15 сот. (ИЖС)

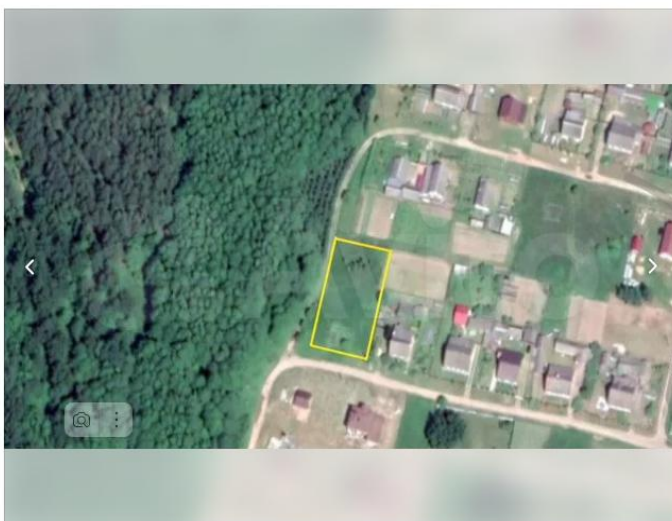
170 000 ₽

11 333 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 958 618-85-43

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен

Когда можно посмотреть?

Сергей

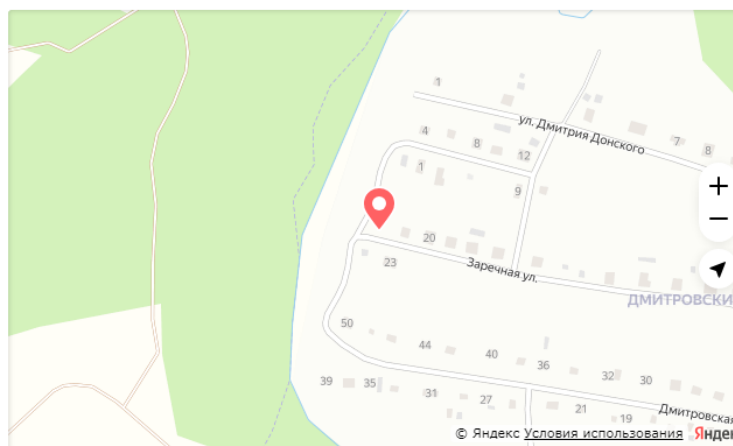
Агентство

На Авито с августа 2014

Документы проверены

Калужская обл., Куйбышевский р-н, сельское поселение
Бетлица, пос. Бетлица, Заречная ул.

Скрыть карту ^



Описание

Участок 15 соток, угловой, правильной формы, у леса и реки, для индивидуального жилищного строительства. Размеры участка: фасад - 27м, боковая сторона - 55м. На участке имеется фундамент. Вода и газ проходят по улице. Просмотр самостоятельно. Торг возможен. Собственник



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

Участок 47 сот. (ИЖС)

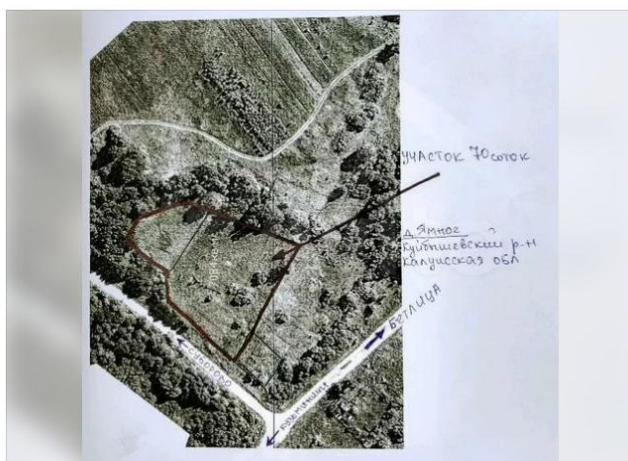
♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

250 000 ₽

5 319 ₽ за сотку



8 958 484-12-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

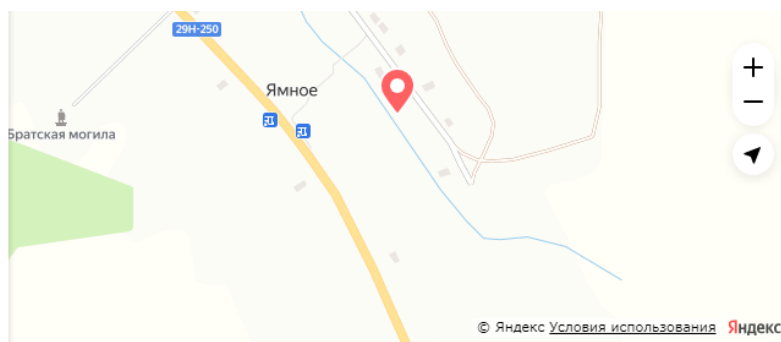
Юлия

Частное лицо

На Авито с июля 2010

Эковклад: -54 кг CO₂

2 объявления пользователя



Описание

Д. ЯМНОЕ ! Продаётся участок 47 сот 293 км от МКАД. Калужская область, Куйбышевский р-н, д. Ямное (назначение личное подсобное хозяйство), возможна прописка. Отличное и уединённое место для строительства дачи, загородного дома. Сухой, ровный участок с подъездом с дороги, электричество столб, рядом колодец с родниковой водой. Отличное место для отдыха, рядом (500 м) речка, уникальная природа (сосновый, еловый и берёзовые леса расположены в пешей доступности вокруг деревни), грибные и ягодные места, рыбалка, озеро в Жерелево (8 км). До районного поселения Бетлица -15 км. Отличные грибные и ягодные места, рыбалка. Великолепное место для любителей уединенного отдыха. Электричество на участке. Собственник 1чел.



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калужской области
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.05.2024, поступившего на рассмотрение 23.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-140440545			
Кадастровый номер:		40:11:050101:21	
Номер кадастрового квартала:		40:11:050500	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.12.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 40:11:050101:0021	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н. Куйбышевский, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13.	
Площадь, м2:		1200 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб:		108292.29	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Администрация муниципального района Куйбышевский район Калужской области	

		<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p><p>Сертификат: 00B056B7401CB40D2B3576ACDC8425108</p><p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p><p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p></div>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	




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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-140440545			
Кадастровый номер:		40:11:050101:21	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальный район "Куйбышевский район" Калужской 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 40:11:050101:21-40/009/2018-2 14.03.2018 16:02:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		<div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B35764CDDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-140440545			
Кадастровый номер:		40:11:050101:21	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		<div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B35764CDDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-140440545			
Кадастровый номер:		40-11-050101:21	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005087401C840E2B3576ACD58425106 Подпись: ФГД/РАЙОНАЛ СЕРВІСА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div>	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
11.06.2024г.			
Кадастровый номер:		40:11:050500:342	
Номер кадастрового квартала:		40:11:050500	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 0310; Инвентарный номер 1081; Условный номер 40:11:000000:0000:0310/13:0000	
Адрес:		Калужская обл., Куйбышевский р-н, с. Бутчино, ул. Лесная, д. 13	
Площадь:		88.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1966	
Кадастровая стоимость, руб.:		666120.8	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		40:11:000000:0	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
11.06.2024г.			
Кадастровый номер:		40:11:050500:342	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 12.05.2003	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Администрация МР "Куйбышевский район", действующий(ая) на основании документа "" Администрация МР "Куйбышевский район"	

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------





Казённое предприятие Калужской области
"Бюро технической инвентаризации"

40.11.01:1081/03

12.05.03г

Калужская область

Район Куриковский

Город (др. поселение) с. Бутыно

Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

В доме № 13 по улице (пер.) Лесная

(местоположение объекта учёта)

Инвентарный номер	1081					
Номер в реестре недвижимого фонда						
Кадастровый номер	40	11	01		1081	0013
	А	Б	В	Г	Д	Е



Паспорт составлен по состоянию на

12 мая

2003 г.

(указывается дата обследования объекта учёта)

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в городе (другом поселении) с. Бутыно
по ул. (пер.) ул. Исмаил дом № 13

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, корид. (и т. д.)	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Формула подсчета частей помещений	Общая площадь квартиры	В т. ч. площадь*			Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
							квартиры	из них	подсобная				
А	I	1	жилая			20,9	20,9			2,35			
		2	жилая			12,3	12,3			-			
		3	жилая			14,7	14,7			-			
		4	кухня			6,1	6,1			-			
А ₁	I	5	хол. кор.			54,2	43,9	6,1					
						7,2		7,2					
						7,2		7,2					
А	I	6	хол. кор.			15,1		15,1					
		7	хол. кор.			11,2		11,2					
						26,3		26,3					
Всего:						11,2	43,9	49,3					

Исполнитель С. Узо
(подпись, фамилия, имя, отчество)

* В случае использования помещения не по назначению обязательно указывать в знаменателе, под что используется.

Малое государственное предприятие «Типограф» Зен. 1422 Тис. 3000



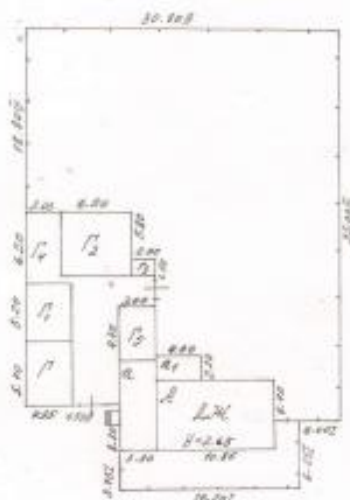
Вспомогательная форма

Исчисление площадей и объемов строений и сооружений,
расположенных на земельном участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
В	основное строение	$10,85 \times 6,40$	69,4	2,65	184
а	прислѐжка	$3,30 \times 1,30$	27,9	2,45	62
а ₁	прислѐжка	$4,00 \times 2,20$	1,10	2,45	22
	ступени	$1,35 \times 1,15$	1,60		
			107,2		
Г	сарай	$4,35 \times 5,70$	24,8	2,00	50
Г ₁	сарай	$5,20 \times 4,35$	22,6	1,50	34
Г ₂	сарай	$6,50 \times 5,10$	32,2	2,40	90
Г ₃	уборная	$2,00 \times 1,60$	3,00		
Г ₄	навес	$6,50 \times 3,00$	19,5		
Г ₅	навес	$3,00 \times 4,70$	14,10		
			121,2		

Исчисление стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Ко-эф-ци-ент	Износ	Средняя стоимость за м ² площади	Площадный коэф- фициент	Средняя стоимость за м ³ объема	Надбавки к стоимости измерения				Средняя стоимость за м ² площади	Объем — м ³ площадь — м ² коэф-ци-ент — м ³ /м ²	Восстановительная стоимость (руб.)	Период износа	Действительная стоимость (руб.)
В	основное строение	2а	м ²	31,7	297	307	6				107,2	184	33892,8	28	24403
а	прислѐжка	10а	м ²	13,2	663	11,1	6				67,0	62	44944	40	2697
а ₁	прислѐжка	10а	м ²	13,2	661	11,5	6				63	22	1316	50	698
Г	сарай	17а	м ²	16,2	961	12,5	6				75	50	3250	50	1115
Г ₁	сарай	17б	м ²	29,0	916	22,0	6				132	34	4411	70	1346
Г ₂	сарай	17б	м ²	29,0	911	25,5	6				153	90	13770	50	6115
Г ₃	уборная	20а	м ²	12,9		124	6				244		244	40	446
Г ₄	навес	11а	м ²	14,4		14,4	6				16,4	19,5	1685	45	927
Г ₅	навес	11а	м ²	14,4		14,4	6				16,4	14,1	1218	45	670
Г	забор решѐт.	24б	м ²	4,16		4,16	6				29,16	41,9	1222	50	611
Б	забор дер. слѐ.	24а	м ²	5,15		5,15	6				30,9	1,6	266	55	120
Б ₁	забор решѐт.	24б	м ²	4,16		4,16	6				29,16	152,3	4441	45	2443
															43.116
															2034115



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ КУЗБАССХИМФОСФОР		
Инвентарный №	наименование объекта:	1:500
1014	с. Бутыно ул. Лесная д. № 13	
Дата	Исполнитель: Фамилия, имя, отчество	Попись
12.11.13	Гизотенкова В.И.	В.И.Гизотенкова
	Директор	Галчутин Р.А.



		Техническое описание жилого	
		Литера <u>А</u>	Число этажей <u>1</u>
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и др.)	
1	2	3	
1	Фундамент	кирпичный ленточный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые, обшиты тесом	
3	Перегородки	деревянные	
4	Полы крытая чердачная междуэтажное	деревянное утепленное	
5	Крыша	шифер	
6	Полы 1-го этажа последующих этажей	дощатый на деревян. столб.	
7	Двери окна	2-е шухие	
8	Отделка внутренняя наружная	простые, финишные масляная окраска, клеенка обоями, сухая штукатурка	
9	Отопление	печное	
	Кухонные плиты	печи	
10	Электро- и сантех. устройства	22-60	проводка открытая
11	Канализация, лестницы и др.	ступени	

Приведен расчет, произведенный к 100 $\frac{22,26 \times 100}{22,26} = 96,99$



дома и определение износа					
Год постройки 1966г					
Признаки износа конструктивных элементов (деформация, осадки, трещины, гниль и др.)	Удельные веса по таблицам	Поправочные коэффициенты	Удельные веса после применения поправочных коэффициентов	Процент износа здания	Процент износа к стоимости
	5	6	7	8	9
неравномерная осадка фундамента	13	1,06	13,78	30	4,13
трещины в наружной обшивке стен, растрескивание древесины венцов	30	-	30	25	7,5
зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями	1	-	1	20	0,2
зазоры и щели между досками наката	7	-	7	25	1,76
отставание и трещины коньковых плит	11	-	11	30	3,3
слом досок местами	9	0,81	7,29	30	2,19
оконные переплеты рассохлись, неплотный притвор	4	0,73	2,92	30	0,88
потемнение окразочного слоя, потемнение обоев	4	-	4	30	1,2
	11	-	11	25	2,75
трещины в штукатурке	4	-	4	25	1,0
потеря эластичности	1	-	1	35	0,35
незначительная сгниль	4	-	4	45	1,8
20%	99		96,99		27,26



Техническое описание нежилых пристроен, неотапливаемых подвалов, служебных построек, сооружений на участке

Наименование строения <u>архивное</u> Лист <u>В</u> Год постр. _____							Наименование строения <u>архивное</u> Лист <u>В1</u> Год постр. _____						
Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)		Удельный вес по таблице	Центровой коэффициент	Удельный вес после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)		Удельный вес по таблице	Центровой коэффициент	Удельный вес после применения		
Фундамент		<u> кирп. ленточн</u>		<u>19</u>	<u>1,06</u>	<u>20,14</u>	<u>дерев. подкл.</u>		<u>13</u>	<u>0,86</u>	<u>5,1</u>		
Наружные стены		<u>тесовые</u>		<u>11</u>	<u>1</u>	<u>11</u>	<u>бревенчатые</u>		<u>39</u>	<u>1</u>	<u>39</u>		
Перегородки		<u>деревянные</u>		<u>3</u>	<u>1</u>	<u>3</u>							
Перекрытия													
Крыша		<u>шифер</u>		<u>16</u>	<u>1</u>	<u>16</u>	<u>шифер</u>		<u>12</u>	<u>1</u>	<u>12</u>		
Полы													
Проемы	окна	<u>12 служеб.</u>		<u>3</u>	<u>0,53</u>	<u>1,59</u>							
	двери	<u>простые</u>		<u>1</u>	<u>0,11</u>	<u>0,16</u>	<u>простые</u>		<u>6</u>	<u>0,11</u>	<u>0,62</u>		
Отделка	внутренняя												
	наружная												
Прочие работы													
Процент износа <u>40%</u>													
Итого				100		<u>64,89</u>	Итого				100		<u>67,02</u>

Наименование строения <u>сарай</u> Лист <u>Г</u> Год постр. _____							Наименование строения <u>сарай</u> Лист <u>Г</u> Год постр. _____						
Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)		Удельный вес по таблице	Центровой коэффициент	Удельный вес после применения	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)		Удельный вес по таблице	Центровой коэффициент	Удельный вес после применения
Фундамент		<u>дерев. подкл.</u>		<u>21</u>	<u>0,86</u>	<u>7,56</u>	Фундамент		<u>дерев. подкл.</u>		<u>21</u>	<u>0,86</u>	<u>7,56</u>
Наружные стены		<u>тесовые</u>		<u>31</u>	<u>1</u>	<u>31</u>	Наружные стены		<u>тесовые</u>		<u>31</u>	<u>1</u>	<u>31</u>
Перегородки							Перегородки						
Крыша		<u>шифер</u>		<u>23</u>	<u>1</u>	<u>23</u>	Крыша		<u>шифер</u>		<u>23</u>	<u>1</u>	<u>23</u>
Полы							Полы						
Проемы	окна						Проемы						
	двери	<u>простые</u>		<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5</u>			<u>простые</u>		<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5</u>
Отделка	внутренняя						Отделка						
	наружная												
Прочие работы							Прочие работы						
Процент износа <u>50%</u>							Процент износа <u>50%</u>						
Итого				100		<u>66,56</u>	Итого				100		<u>66,56</u>

Дата обследования _____		Исполнял: _____		Проверил: _____	



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029091-1

« 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Башуткину Александру Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

АО «ОПЭВЭОН», Москва, 2021 г., - 6-, ТЗ № 672.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Регистрационный номер 19

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ


О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

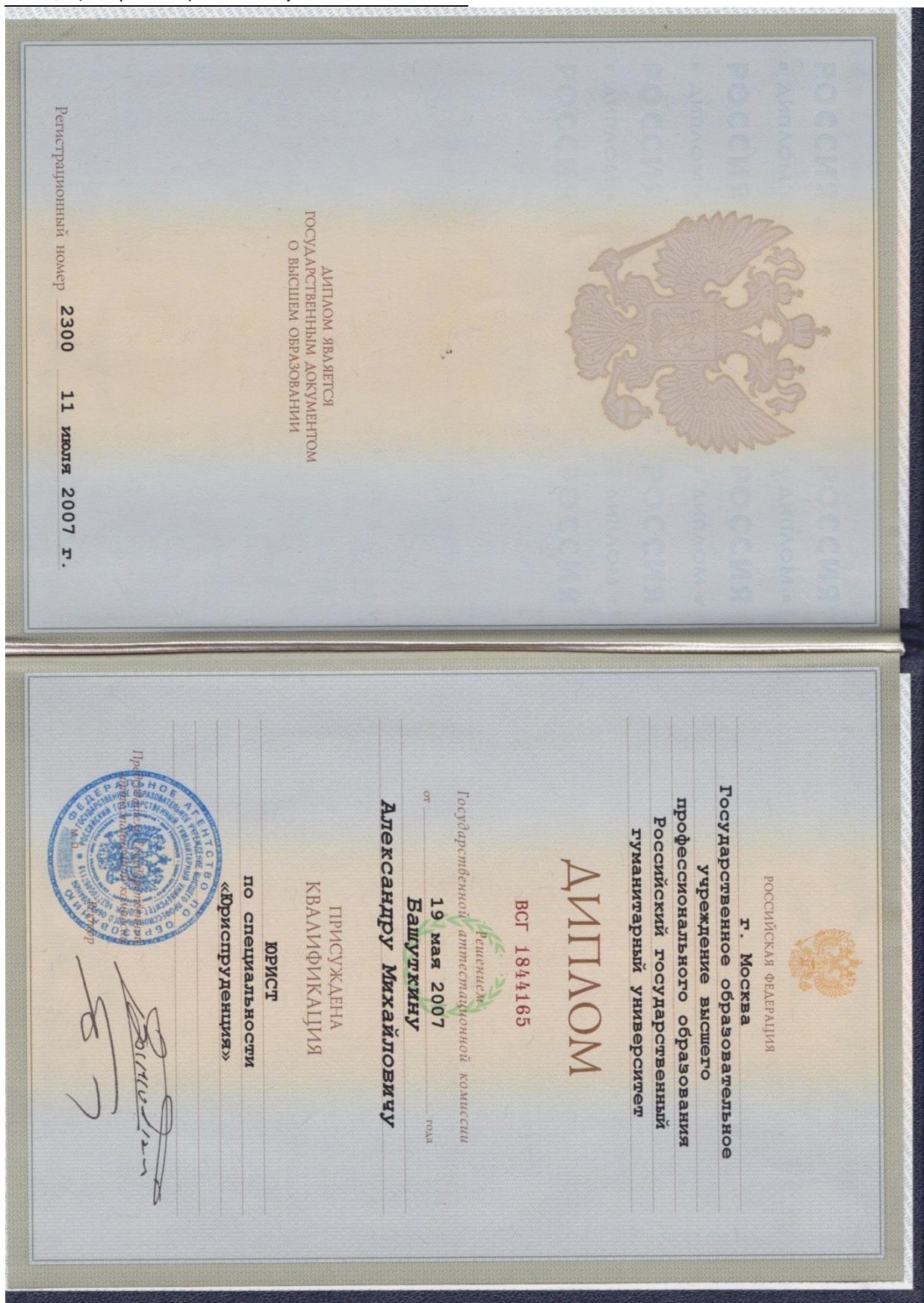
ПП-1 № 008240

Настоящий диплом выдан Бахутину
Александр Александровичу
в том, что он(а) с 20-го октября 2008 г. по 25-го февраля 2009 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московской
университете МВД России
образовательного учреждения (подготовки) высшего уровня профессионального образования

по программе „Судебная экспертиза по
оценке стоимости недвижимого
имущества и земельных участков”
Государственная аттестационная комиссия решением от 25-го февраля 2009
г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Бахутину
Александр Александровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере судебно-
экономической экспертизы
(наименование)

Город Москва 2009
Место выдачи диплома


Место выдачи диплома, подпись





Диплом является государственными документом
о профессиональной деятельности

Диплом дает право на передачу права
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 940-270



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 438612

Настоящий диплом выдан

Александр Михайлович

(подпись)

в том, что он(а) с 1 февраля 2000 г. по 23 июня 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в МГУ им. М.В. Ломоносова

повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров

и специалистов Российской экономической академии им. В.Ш. Лискова

по программе "Профессиональная оценка и экспертиза

объектов и прав собственности. Специализация

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 июня 2000.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Александра Михайловича**

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональной

оценки и экспертизы объектов и прав собственности.

Специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Город: Москва



(подпись)

М.П. 1996



ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ТИЭИ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

ПК 00349

Документ о квалификации

Регистрационный номер 0391

г. ТУЛА

Дата выдачи 12.12.2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

БАШУТКИН
АЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ

в период с 12 ноября 2015 года по 12 декабря 2015 года обучался по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов

за время обучения сдал зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый экзамен		отлично

Ректор МП ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
Секретарь

Е.В. Карпов
А.Ю. Князева



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-072890/23

«08» июня 2023 года

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы имущества АБАШ"
Россия, г. Калуга, ул. Суворова, д. 117, офис 2
ИНН 4027051507
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. с «20» июня 2023 года по «19» июня 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) Рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 36 650,00 (Тридцать шесть тысяч шестьсот пятьдесят) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» июня 2023 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» июня 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

1



9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – abashv@mail.ru, со стороны Страховщика – Orlova.Natalya@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8 (4842)57-85-26, со стороны Страховщика – + 7(831) 220-06-00.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»

От Страхователя:

Бахуткин А.М.
Директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Десятова Н.М.
Главный специалист отдела
страхования имущества филиала
СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области,
на основании Доверенности № 35 от 15.01.2023 г.





ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-001054/24

«10» января 2024 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Башуткин Александр Михайлович
Паспортные данные: 29 05, 000471, Выдан ОВД Ленинского округа г. Калуги, 10.12.2004 г.
Адрес регистрации: г. Калуга, ул. Фр. Энгельса, дом 113, кв. 12

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области
603140 г.Нижний Новгород, пер.Мотальный, д.8, оф.В-133
3.1. С «12» января 2024 г. по «11» января 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА.
ФРАНШИЗА:**

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 10 800,00 (десять тысяч восемьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» января 2024 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	abashv@mail.ru	Lyudmila.Belogubova@ingos.ru
телефонная связь:	+79109142989	(831) 220-06-77, 2200677

СТРАХОВАТЕЛЬ: Башуткин Александр Михайлович

От Страхователя:  Башуткин А.М.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Белогутова Л.А.

Главный специалист отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области. На основании Доверенности №34 от 15.01.2023 г.