Перфект Индастриз

107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.44, стр.5,
Адрес для корреспонденции; 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.44, ОГРН 1040203733448 ИНН 0273051519 КПП 771801001 Р/с 40702810800000171511 в ПАО «АКИБАНК».г. Уфа К/с 30101810100000000716 БИК 048073936

Отчёт № 16-01/18

об определении рыночной стоимости 3 объектов недвижимости: 2 нежилых строений общей площадью 649,3 кв.м. и земельного участка общей площадью 15000 кв.м., принадлежащих гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющих адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское, а также 3 нежилых строений общей площадью 2021,5 кв.м., находящихся на земельном участке, принадлежащем гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющим адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Перфект Индастриз»
_____
м. п.
М.Н.Селиверстова

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: *16-01/18*
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: *06 августа 2018г.*
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: *01 августа 2018г.*

ЗАКАЗЧИК: *Финансовый управляющий Пак Александр Николаевич Сергеев Михаил Алексеевич*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПЕРФЕКТ ИНДАСТРИЗ»*

2018 г.

Финансовому управляющему:
Пак Александр Николаевич
Сергееву Михаилу Алексеевичу

Уважаемый Михаил Алексеевич!

В соответствии с Договором №16-01/18 от 19 июля 2018 г. специалистом ООО «Перфект Индастриз» произведена оценка стоимости 3 объектов недвижимости: 2 нежилых строений общей площадью 649,3 кв.м. и земельного участка общей площадью 15000 кв.м., принадлежащих гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющих адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское, а также 3 нежилых строений общей площадью 2021,5 кв.м., находящихся на земельном участке, принадлежащем гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющим адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское (далее – объект оценки) в целях реализации имущества.

Рыночная стоимости объектов была определена по состоянию на 01 августа 2018 года.

Оценка объектов проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итого рыночная стоимость объектов недвижимости: 3 объектов недвижимости: 2 нежилых строений общей площадью 649,3 кв.м. и земельного участка общей площадью 15000 кв.м., принадлежащих гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющих адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское, а также 3 нежилых строений общей площадью 2021,5 кв.м., находящихся на земельном участке, принадлежащем гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющим адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское составляет:

45 707 256 (Сорок пять миллионов семьсот семь тысяч двести пятьдесят шесть) рублей 00 копеек, без НДС

№	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь кв.м.	Доля в составе всего имущества %	Рыночная стоимость, без НДС руб.
1	**Общая стоимость объектов недвижимости (без земельного участка)**	**Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское**	**2 671,00**	**100%**	**44 059 399**
1.1	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	554,80	21%	9 152 525

1.2	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:5	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	94,50	4%	1 559 314
1.3	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:4	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	85,60	3%	1 413 093
1.4	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:6	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	63,90	2%	1 054 810
1.5	Нежилое здание с кадастровым номером н/д.	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	1 872,00	70%	30 879 657
2	**Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 40:20:071402:66**	**Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское**	**15 000,00**	**100%**	**1 647 857**
Итого общая стоимость:					**45 707 256**

Оценка объектов проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Генеральный Директор
ООО «Перфект Индастриз» Д.И. Селиверстова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки 5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 6
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ 7
2.1. Задание на оценку 7
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта 7
2.3. Сведения о Заказчике оценки 8
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах 8
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10
2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия 10
2.7. Общие понятия и определения 11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
3.1. Описание среды месторасположения 13
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта. 24
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. 34
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 35
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 35
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект 37
4.3. Анализ рынка земельных участков г. Калуга 37
4.4. Оценка ликвидности 42
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости 42
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 43
4.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 44
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 46
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке 46
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора 53
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора 53
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 55
6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка 55
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки 59
6.3. Согласование результатов 68
ГЛАВА 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 69
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 71
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения 71
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 71
8.3. Перечень используемых документов и методических материалов 72
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 73

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №16-01/18 от 19 июля 2018 г., заключенный между ООО «Перфект Индастриз» и финансовым управляющим Пак Александр Николаевич Сергеевым Михаилом Алексеевичем

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки и по земельному участку, на котором расположен объект оценки

1. Земельный участок с кадастровым № 40:20:071402:66 общей площадью 15 000 кв.м., разрешенное использование: Земли особо охраняемых территорий и объектов, назначение объекта недвижимости: для размещения базы отдыха, находящийся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.
2. Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажное (подземных этажей - 1), общая площадь 554, 8 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.
3. Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 94, 5 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.
4. Здание, назначение: нежилое здание, «Административное здание» 2 – этажное, общая площадь 85,5 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.
5. Здание, назначение: нежилое здание, «Гараж» 2 - этажный, общая площадь 63,9 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
6. Здание, назначение: нежилое здание, трехэтажное здание общей площадью 1872 кв. м., не поставлено на кадастровый учет, права собственности не зарегистрированы, находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.
Результаты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование	**Затратный**	**Сравнительный**	**Доходный**
Стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС. руб.	**не применялся**	**53 637 948**	**не применялся**

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 2.
Результаты оценки

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС с учетом округления, руб.
Стоимость единого объекта недвижимости	**53 637 948**	**45 707 256**

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итого рыночная стоимость объектов недвижимости: 3 объектов недвижимости: 2 нежилых строений общей площадью 649,3 кв.м. и земельного участка общей площадью 15000 кв.м., принадлежащих гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющих адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское, а также 3 нежилых строений общей площадью 2021,5 кв.м., находящихся на земельном участке, принадлежащем гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющим адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское составляет:

53 637 948 (Пятьдесят три миллиона шестьсот тридцать семь тысяч девятьсот сорок восемь) рублей

Без учета стоимости НДС составляет:

45 707 256 (Сорок пять миллионов семьсот семь тысяч двести пятьдесят шесть) рублей 00 копеек, без НДС

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик А.А. Ершов

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество, состоящее из 3 объектов недвижимости: 2 нежилых строений общей площадью 649,3 кв.м. и земельного участка общей площадью 15000 кв.м., принадлежащих гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющих адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское, а также 3 нежилых строений общей площадью 2021,5 кв.м., находящихся на земельном участке, принадлежащем гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющим адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское
Состав объекта оценки	1. Земельный участок с кадастровым № 40:20:071402:66 общей площадью 15 000 кв.м., разрешенное использование: Земли особо охраняемых территорий и объектов, назначение объекта недвижимости: для размещения базы отдыха, находящийся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское. 2. Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажное (подземных этажей - 1), общая площадь 554, 8 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское. 3. Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 94, 5 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское. 4. Здание, назначение: нежилое здание, «Административное дание»2 - этажное, общая площадь 85,5 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское 5. Здание, назначение: нежилое здание, «Гараж» 2 - этажный, общая площадь 63,9 кв.м., находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское 6. Здание, назначение: нежилое здание, трехэтажное здание общей площадью 1872 кв. м., не поставлено на кадастровый учет, права собственности не зарегистрированы, находящееся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	*Правообладатель* – Пак Александр Николаевич *Обременения*: Договор об ипотеке №00320013/21021000И Залогодержатель ПАО Сбербанк *Оцениваемые права* – право собственности:
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации
Вид стоимости	Рыночная
Форма отчета	Письменная развернутая
Предоставленные документы	Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5254/2017-9801от 17.05.2017г.; Определение Арбитражного суда Московской области от 10.07.2018г. по делу № А41-89232/2016г. Выписка из ЕГРН 01.03.2018г.; №99/2018/85634284 Выписка из ЕГРН 01.03.2018г.; №99/2018/85633915 Техпаспорт «Гостиница» от 17.03.2011 г. на 18 листах Техпаспорт «Кафе» от 17.03.2011 г. на 9 листах Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ №176983 от 04.05.2011 года Кадастровый паспорт от 22.10.2013 года на 2 листах

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	01 августа 2018 г.
Дата составления отчёта	06 августа 2018 г.
Срок проведения оценки	19 июля 2018 г. – 06 августа 2018г.
Порядковый номер отчёта	16-01/18

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика:	Финансовый управляющий Пак Александр Николаевич Сергеев Михаил Алексеевич
ФИО:	Сергеев Михаил Алексеевич
Паспортные данные:	Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 16 № 408037 код подразделения 020-021, дата выдачи: 15.08.2016 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Республике Башкортостан в г. Октябрьский.
Адрес постоянного места жительства:	Россия, Республика Башкортостан, г. Октябрьский, ул. Строительная, д. 10.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Перфект Индастриз»
Реквизиты Исполнителя	Адрес местонахождения: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.44, стр.5 ИНН 0273051519 КПП 771801001 ОГРН 104020373344 р/с 40702810200060001050 в ПАО "АКИБАНК", г. Уфа к/с 30101810280730000936 БИК 048073936
Ответственность исполнителя	Ответственность ООО «Перфект Индастриз» застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» Договор страхования профессиональной ответственности организации №922/1262630939 от 23.08.2017г. по 22.08.2018 г. Сумма страховой ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Оценщик	
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с Исполнителем	**Ершов Александр Алексеевич**
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Гастелло, д.44, стр.5
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2001 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 454668, регистрационный номер № 272, выдан решением от 28 июня 2003 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №997 от 24.04.13.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности № 922/1320479747 от 12 января 2018 года со сроком действия с 26 января 2018 г. по 25 января 2019 г., страховщик – ОСАО «РЕСО-Гарантия». Сумма страховой ответственности 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	

Сведения о независимости юридического лица:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Перфект Индастриз» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Перфект Индастриз» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оцениваемые объекты являются интегрированными системами с объектами недвижимости, но их оценка производится отдельно от последних.
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
7. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
8. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.

9. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.

2.7. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в Калужской области, Тарусский район, в районе с. Волковское.

Основные характеристики **Калужской области**

Общая характеристика района: географическое, политическое, экономическое положение района

Калужская область расположена в 150-200 км юго-западнее Москвы. Образована в 1944 году.

Административный центр области - город Калуга. Территория составляет 29,9 тыс. км2, численность населения области -- 1021.5 тыс. человек (2005), плотность населения 34,2 чел./км2 (2005), удельный вес городского населения: 75,4% (2005).

Калужская область граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

С севера на юг область протянулась более, чем на 220 км от 53° 30' до 55° 30' северной широты, с запада на восток -- на 220 км, площадь территории составляет 29,9 тыс. кв. км. Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва -- Калуга -- Брянск -- Киев -- Львов -- Варшава.

Значительная часть территории области покрыта лесами.

Месторождения бурого угля, фосфоритов, нерудных строительных материалов (известняков, песков, кирпичных, керамических и керамзитовых глин, трепела, мела, минеральных красок).

Сельскохозяйственные угодья на начало 2005 года занимали 1350 тыс.га. Основные культуры: пшеница, ячмень, рожь, овес, гречиха, лен, овощные.

Климат области характеризуется хорошо выраженными сезонами года: умеренно жарким и влажным летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Средняя температура июля +(17-18) °С, января -- (9-10) °С. Теплый период (с положительной среднесуточной температурой) длится 215-220 дней.

Годовая сумма осадков колеблется в пределах 365-1000 мм.

По итогам переписи населения 2002 года численность населения 1040,9 тыс. чел., из них городского населения 779,7 тыс. чел. (74,9%), сельское -- 261,2 тыс. чел (25,1%).

В 1996 году национальный состав населения области был таким: русские 93,8%, украинцы -- 2,8%, белорусы -- 0,8%, татары, цыгане -- по 0,3%, азербайджанцы, мордва, евреи -- по 0,2%, армяне, молдаване -- по 0,1%, другие национальности -- 1,2%.

Таблица 2.1

Город	Население	Город	Население
Калуга	329,5	Кременки	12,1
Обнинск	105,3	Боровск	11,7
Людиново	41,4	Воротынск	11,1 (2002)

Киров	38,9	Таруса	9,7
Малоярославец	31,3	Ермолино	9,6
Балабаново	23,1	Белоусово	8,5
Козельск	19,5	Медынь	7,8
Кондрово	16,9	Думиничи	7,7
Сухиничи	16,2	Юхнов	7,5
Товарково	14,5	Жиздра	5,7
Сосенский	12,4	Полотняный Завод	5,6
Жуков	12,3	Спас-Деменск	5,1

Промышленность

Министерство экономического развития

Общие сведения

Калужская область обладает одним из крупнейших в России научно-исследовательским комплексом. Городу Обнинску по решению Правительства России выпала честь и ответственность быть первым наукоградом страны. Инновационные исследования, разработки в области атомной энергетики, космической техники, телемеханических устройств, радиооборудования и приборостроения создают надежную основу для развития наукоемких производств, выпуска современных видов продукции с использованием новейших технологий, находящих широкий спрос.

Среди видов продукции, выпускаемых на предприятиях области, турбины, газотурбинные двигатели, автоэлектрооборудование, высокоточная силовая гидравлика, тяжелые путевые машины для железнодорожного транспорта, сложное радиолокационное оборудование, приборы самого различного назначения, цифровые устройства для радиоэлектронной аппаратуры, постоянные магниты, то есть все, что требует современного уровня производства и высокого профессионализма производителей.

Предприятия области поставляют свою продукцию более чем в 80 стран мира. Калужская область активно развивает деловые связи с государственными и частными предприятиями и организациями Германии, Финляндии, Индии, Чехии, Болгарии, расширяется деловое партнерство со странами ближнего зарубежья.

Наиболее развитыми отраслями промышленности являются:

- Машиностроение и металлообработка
- Приборостроение и радиоэлектроника
- Промышленность строительного комплекса
- Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность
- Лёгкая промышленность
- Пищевая промышленность
- Чёрная металлургия

Правительство Калужской области проводит целенаправленную, открытую политику путем создания необходимых условий для деловых партнеров. Сделаны серьезные шаги по законодательному обеспечению инвестиционной деятельности, ориентированные на создание в области благоприятного инвестиционного климата, условий стимулирования ускоренного

развития экономики области, прежде всего приоритетных отраслей. К ним относятся машиностроение, лесной комплекс, развитие перерабатывающих предприятий агропромышленного комплекса, создание экологически чистых и безотходных производств.

Основная задача - стабилизация и подъем экономики на основе реформирования народнохозяйственного комплекса области и оживления инвестиционной деятельности. В области идет структурная реорганизация ведущих отраслей промышленности, конверсия оборонного комплекса, земельная реформа. Большинство крупных промышленных и транспортных предприятий реорганизованы в акционерные общества открытого типа. В области активно развивается банковский сектор, действуют представительства крупнейших финансовых учреждений России, формируются финансово-промышленные группы и страховые компании.

Агропромышленный комплекс - это важный сектор экономики Калужской области, объединяющий отрасли и предприятия по производству сельскохозяйственной продукции, закупкам, хранению и промышленной переработке, сервисному обслуживанию, информационному и научному обеспечению.

Основное звено АПК - сельское хозяйство. В области функционируют: 460 сельскохозяйственных организаций, 1 651 крестьянское (фермерское) хозяйство, 192,4 тыс. личных подсобных хозяйств населения.

На долю отрасли приходится 11% стоимости валового регионального продукта. Основное направление специализации сельскохозяйственного производства - молочно-мясное скотоводство. Наряду с основной отраслью сельскохозяйственные товаропроизводители занимаются птицеводством, выращиванием зерновых культур, картофеля, овощей, льна-долгунца.

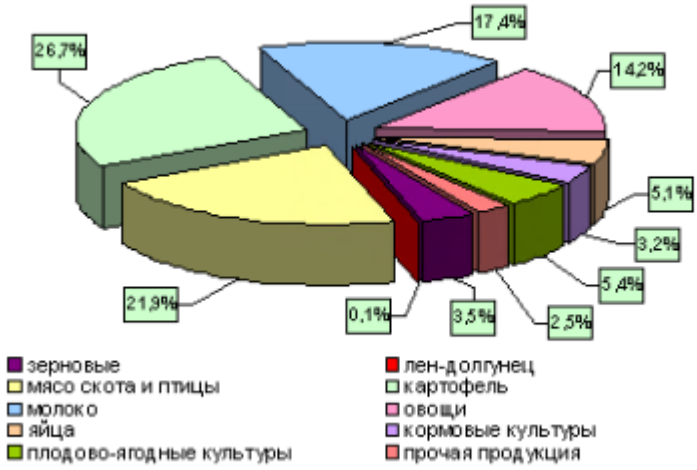


Рис. 2.1 - **Структура производства сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств**

За период с января по июль 2005 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на сумму 4 млрд. 140 млн. рублей, в том числе:

· сельскохозяйственными организациями - 2 млрд. 66 млн. рублей;

· хозяйствами населения - 2 млрд. 3 млн. рублей;

· крестьянскими (фермерскими) хозяйствами - 71 млн. рублей

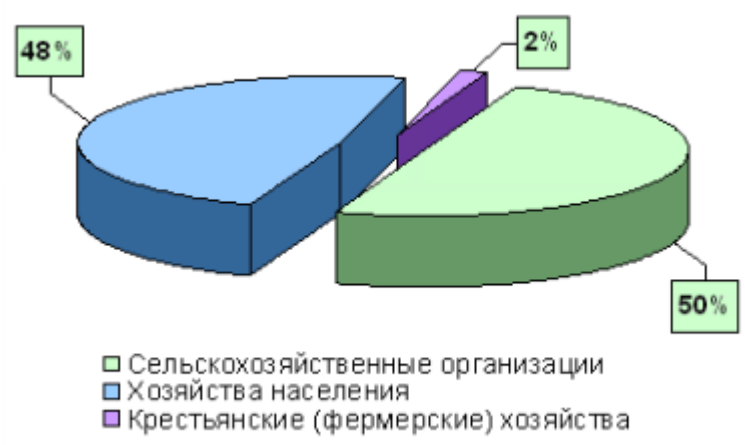


Рис. 2.2 - **Структура производства сельскохозяйственной продукции по категориям хозяйств, в %**

В общем объеме производства сельскохозяйственной продукции за указанный период на долю сельскохозяйственных организаций приходится 50%, на долю личных подсобных хозяйств населения 48%, и 1% занимают крестьянские (фермерские) хозяйства.

Основополагающим фактором, способствующим развитию производства и повышения конкурентоспособности производимой продукции, является привлечение инвестиций в АПК области.

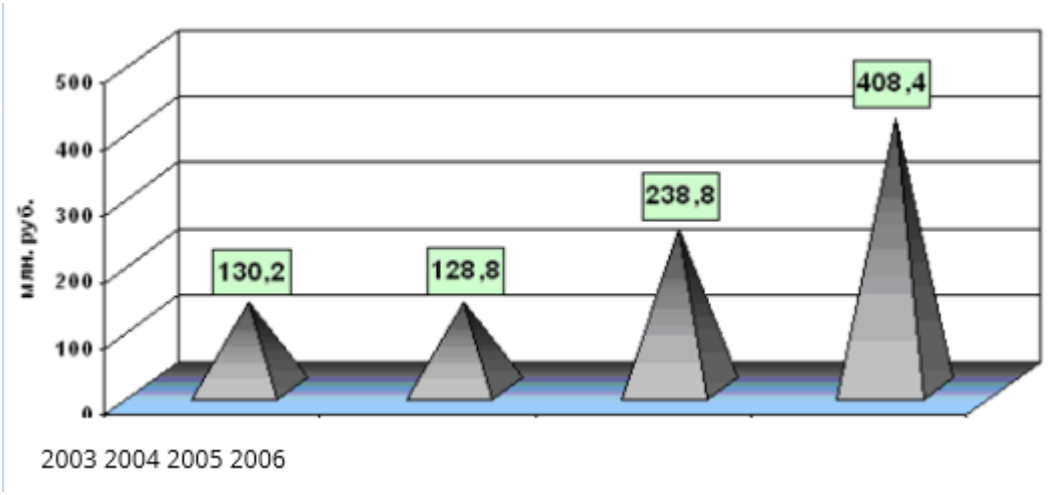


Рис. 2.3 - **Динамика привлечения инвестиций в сельскохозяйственное производство**

Одним из приоритетных направлений деятельности министерства является обеспечение условий для реализации Федерального закона “О финансовом оздоровлении сельскохозяйственных товаропроизводителей” и Указа Президента Российской Федерации “О дополнительных мерах по улучшению финансового состояния сельскохозяйственных товаропроизводителей”. В состав участников программы финансового оздоровления включено 120 сельскохозяйственных товаропроизводителей, общая сумма реструктуризированной задолженности - 474,4 млн. рублей; 65-ти сельскохозяйственным организациям области списана задолженность по пеням и штрафам на общую сумму 130 млн. рублей.

В целях обеспечения финансово устойчивой деятельности сельскохозяйственных

товаропроизводителей области ежегодно увеличивается государственная поддержка села.

В строительном комплексе области функционирует более 800 подрядных организаций и предприятий строительных материалов и изделий, в том числе численностью до 100 человек более 700.

В строительстве утвердилось многообразие форм собственности. Доля негосударственного сектора в общем объеме работ, выполненных по договорам строительного подряда, составляет более 90%.

Крупные и средние организации занимают господствующее положение в строительной индустрии и выполняют основной объем работ по договорам строительного подряда.

Объем работ выполненный по договорам строительного подряда составил в 2002 году 3 млрд. 700 млн. руб. или 94% к уровню 2001 года.

За последние годы наблюдается устойчивая тенденция роста числа проводимых конкурсов на выполнение подрядных торгов и экономической эффективности их проведения.

На развитие экономики и социальной сферы области в 2002 году использовано 7 млрд. 440 млн. рублей инвестиций в основной капитал или 98% к уровню 2001 года.

За счет всех источников финансирования в 2002 году введено около

176 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что на 9% ниже уровня 2001 года, в том числе индивидуальными застройщиками - более 64 тыс. кв. м.

Продолжается работа по реализации строительных программ, распространении опыта производства новых энергосберегающих строительных материалов.

Успехи ряда предприятий строительной отрасли признаны на всероссийском уровне.

Предприятия области, принявшие участие в 6-м Всероссийском конкурсе на лучшую строительную организацию и предприятие строительного комплекса, заняли призовые места и награждены Дипломами.

Дипломом 1-й степени “За достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в строительстве и строительных материалов” награждены: ОАО “Стройполимеркерамика”, ЗАО “Кировский Стройфарфор”, ОАО “Калужский опытно-экспериментальный завод”. Дипломом 3-ей степени - ООО “Агрисовгаз”. Специальным дипломом “За освоение новых эффективных форм организации производства и управления строительством” награждена Компания “Венталл”.

Внедрение современных технологий, реконструкция и модернизация, инвестиционная активность, освоение новых направлений позволили сохранить определенные положительные тенденции в производстве строительных материалов, изделий и конструкций, а также добыче твердых полезных ископаемых для строительного комплекса.

Закончены пуско-наладочные работы технологической линии обжига керамических изделий итальянской фирмы “СИТИ” на ЗАО “Кировский Стройфарфор”.

Внедрена дробильно-сортировочная установка (ДСУ) отечественного производства ОАО “Дробмаш” г. Выкса по выпуску щебня на ООО “Селивановский карьер” (Ферзиковский район).

Пущена технологическая линия по производству тротуарной плитки, газонных и бордюрных камней, стеновых блоков по системе Вибропресс ВИП-6ПБ на ООО “Стром Плюс” (г. Калуга).

Введен в строй новый асфальтосмесительный завод производительностью 130 тонн в час асфальтобетона, установка немецкой фирмы “WIBAU” (г. Калуга).

Проводится работа по развитию нормативно-правовой базы: принят Закон Калужской области “Об областной целевой программе “Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда на территории Калужской области в 2003-2010 годах”. Разработан проект областной целевой программы “Сохранение и развитие архитектуры исторических городов Калужской области” на период до 2010 года.

Ведется работа по подготовке проектов и реализации разработанных инвестиционных программ по развитию жилищно-коммунального комплекса, строительной отрасли, газификации и благоустройству населенных пунктов.

Населенные пункты с количеством жителей выше 5 тысяч по состоянию на 1 января 2007 года

Инфраструктура

Транспортное обслуживание населения области осуществляется 4 отделениями - филиалами ФГУП “Московская железная дорога” (Московско-Смоленское, Смоленское, Брянское и Тульское), ГП “Автовокзал “Калуга” (речные перевозки), 211 автотранспортными предприятиями и частными предпринимателями, МУП ГЭТ "Управление Калужского троллейбуса".

Маршрутная сеть области - это 27 пригородных железнодорожных маршрутов, 1 речной, 319 автобусных (54 городских, 126 пригородных внутрирайонных, 74 пригородных межрайонных и 65 междугородных внутриобластных и межобластных) и 17 троллейбусных маршрутов.

Она обслуживается 48 парами поездов пригородного сообщения, 2 теплоходами “Луч”, 1636 автобусами и 90 троллейбусами.

На правах транспорта общего пользования работают: отделения-филиалы ФГУП “Московская железная дорога”, ГП “Автовокзал “Калуга” (речные перевозки), МУП ГЭТ "Управление Калужского троллейбуса", а на автобусных маршрутах - 26 автопредприятий различных форм собственности (15 или 58% - муниципальные предприятия, 8 или 30% - акционерные общества и 3 или 12% - государственные унитарные предприятия).

В современных условиях связь является одной из наиболее перспективных, быстроразвивающихся отраслей экономики.

Она включает в себя две крупные составляющие подотрасли: почтовую и электрическую, которая в свою очередь делится на самостоятельные подотрасли.

Предприятиями связи в 2006 году было оказано услуг связи на сумму 864,8 млн.руб., в том числе населению на 456,2 млн.руб. По сравнению с 2001 г. их общий объем увеличился на 5,3 %.

В настоящее время на территории области зарегистрированы 55 операторов, предоставляющих более 15 основных видов услуг связи.

В 2006 году на развитие отраслей связи в области направлено около 145,0 млн.руб., в основном это собственные средства предприятий - операторов связи.

Основная задача, стоящая сегодня перед российским обществом, - подъем экономики в масштабах государства, регионов, отраслей хозяйственного комплекса в интересах каждого гражданина России. Не вызывает сомнений, что развитие связи и телекоммуникаций как инфраструктуры является непременным условием роста экономики.

Целевая программа обеспечения Калужской области средствами связи на 2006 - 2010 годы ориентирована на увеличение количества, транслируемых на территории области телевизионных и радиовещательных программ, обеспечение каждого населенного пункта области телефонной и почтовой связью, развитие сотовой связи, построение систем связи в интересах органов управления, правопорядка и систем оповещения населения о чрезвычайных ситуациях.

Она является социальным проектом, направленным на обеспечение всеми средствами связи населения области, и в первую очередь проживающего в отдаленных от областного центра населенных пунктов.

Основу телефонной сети общего пользования области составляет сеть ОАО “Электросвязь” (в настоящее время переименованное в Калужский филиал ОАО “ЦентрТелеком”), которая включает в себя 270 телефонные станции, общей монтированной емкостью 282,4 тыс. номеров. Кроме того, к ней подключены 53 ведомственные станции, общая монтированная емкость которых составляет 21,4 тыс. номеров.

Кроме ОАО “Электросвязь” услуги по местной внутризоновой междугородной и международной телефонной связи в области оказывают:

· ООО “РН Телеком” - г. Обнинск,

· ОАО междугородной и международной электрической связи “Ростелеком”,

· ОАО “Мобильные ТелеСистемы” - г. Калуга,

· ЗАО “ГазТелеком” - г. Малоярославец.

15 операторов связи предоставляют на территории области услуги местной и ведомственной связи. Крупнейшими из них являются Министерство путей сообщения Российской Федерации, ОАО “Мострансгаз” и ряд других.

За последние годы телефонная связь в области развивается в основном за счет инвестиций самих операторов. Однако свои средства они вкладывают в основном в развитие телефонной связи в крупных населенных пунктах, там, где есть их материальная заинтересованность.

В 2004-2006 годы ОАО “Электросвязь” за счет собственных средств и кредитов банка проведены работы по строительству:

· волоконно-оптической линии связи (ВОЛС) протяженностью 275 км на участке Калуга-Киров. Затраты составили 135,2 млн. рублей.

· ВОЛС Балабаново-Боровск, протяженностью 18,6 км. Затраты - 3,1 млн. руб.,

· ВОЛС Калуга-Сухиничи -Барятино. На участке Калуга-Сухиничи строительство завершено и начато на участке Сухиничи -Барятино. Затраты - 41,2 млн. руб.,

· проведена замена станционного оборудования и расширение емкости АТС EWSD на 35560 номеров, в том числе для села на 2816 номеров. Затраты-71,5 млн. руб.,

· введено в эксплуатацию 1980 номеров цифровых АТС,

· введены в эксплуатацию радиопередающие станции ОВЧ ЧМ вещания в г. Жиздре и с. Хвастовичи,

· оснащены аппаратурой АОН все сельские станции Куйбышевского, Мосальского, Дзержинского, Медынского, 5 станций Бабынинского, 2 станции Кировского, 2 станции Износковского, 3 станции Козельского, 3 станции Спас-Деменского, 3 станции Ферзиковского, 4 станции Сухиничского, и 4 станции Мещовского районов,

· строительство трактов телевизионного вещания в г.Калуге (Правобережье) и г.Людиново,

· строительство трактов звукового вещания в Калуге, Жиздре, Спас-Деменске и Хвастовичах.

Сумма средств, направленных ОАО “Электросвязь” в 2004-2006годах на развитие электросвязи в области, составила более 207 млн. рублей.

В 2006 году доходы предприятия от основной деятельности составили 739,2 млн. руб., доходы от реализации услуг связи населению - 412,5 млн. руб. Направлено на развитие отрасли в 2006 году 137,7 млн. руб. собственных средств и введено основных фондов на 72,3 млн. руб.

Произведенная в отрасли связи реорганизация - создание ОАО “ЦентрТелеком” и превращение ОАО “Электросвязь” в его филиал, не позволят в дальнейшем проводить Калужскому филиалу аналогичные мероприятия без согласования с федеральным органом.

Показатели работы телефонной связи в области за 2000-2006 годы представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Показатели работы телефонной связи в Калужской области

Показатели	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Минуты телефонных соединений междугородных и международных, млн.	12,9	15,2	16,9	20,9	27,7	34,6	40,8
Число телефонных аппаратов телефонной сети общего пользования или имеющих на нее выход - всего (на конец года), тыс.	206,3	227,7	235,0	244,5	248,6	264,6	268,8
в том числе:							
городской сети	180,6	202,1	209,8	218,8	221,2	235,7	239,25
сельской сети	25,7	25,6	25,2	25,7	27,4	28,9	29,55

Из общего числа телефонных аппаратов-квартирные телефонной сети общего пользования, тыс.	147,1	173,5	193,0	200,9	208,8	221,7	224,9

Телефонная плотность на 100 жителей по состоянию на 01.01.2007 года в сравнении со средним показателем по России и Центральному федеральному округу представлена в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Телефонная плотность на 100 жителей

Показатели	Российская Федерация	Центральный федеральный округ	Калужская область
Общая, в т.ч.	19,4	14,9	24,4
городское население	23,1	16,0	29,1
сельское население	9,5	11,0	10,6

Из 3032 сел Калужской области 1874 нетелефонизированы.

За последние годы в области широкое развитие получила сотовая радиотелефонная связь. Сегодня ее услуги на территории области предоставляют 5 операторов:

· ЗАО “Калужская сотовая связь” - покрывает около 40% территории области. Монтированная емкость коммутатора - 10 тыс. номеров;

· ОАО “Вымпел-Коммуникации” - покрывает 10% территории области вокруг Калуги, Обнинска и Малоярославца. Емкость коммутатора - 1 тыс. номеров;

· ЗАО “Росико” - зона покрытия в г. Калуге;

· ОАО “Мобильные телесистемы” - покрывает около 65% территории области. Емкость коммутатора 100 тыс. номеров;

· ОАО “Вымпел-Регион” - покрывает 15% территории области - ее северную часть.

Пейджинговую связь на территории области осуществляют:

· ООО “Фирма Роникс” - 5000 абонентов,

· ЗАО “МобилТелеком” - 2000 абонентов,

· ЗАО “ЮнайтедТелеком” - 10000 абонентов.

Отличительная особенность сотовых сетей - повышенный уровень сервиса, предоставляемого пользователю. Как правило, эти услуги доступны населению с повышенным уровнем доходов.

Тару́сский райо́н

География.

Район расположен на северо-востоке Калужской области. Район граничит с Жуковским, Малоярославецким, Ферзиковским районами Калужской области; на северо-востоке — с Серпуховским муниципальным районом Московской области; на востоке и юго-востоке — с Алексинским и Заокским районами Тульской области. Площадь 715 км² (самый маленький район области).

Основные реки — Ока, Таруса

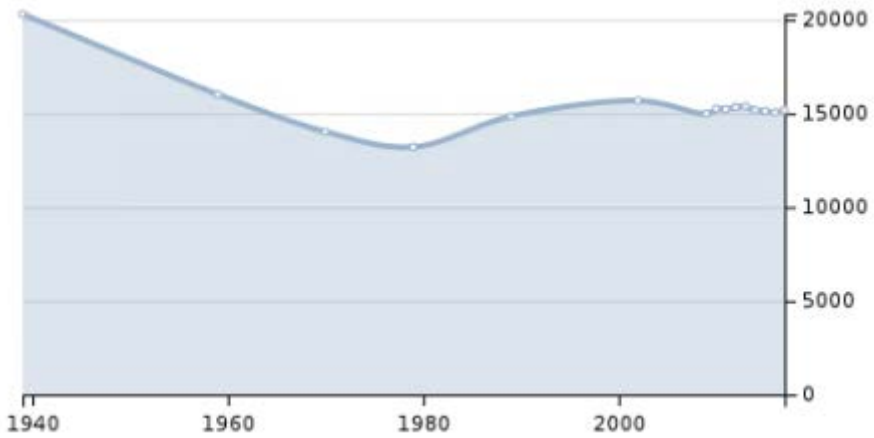
История

Тарусский район был образован 12 июля 1929 года в составе Серпуховского округа Московской области, в него вошла большая часть территории бывшей Тарусской волости Калужского уезда Калужской губернии. В состав района первоначально вошли город Таруса и сельсоветы Алекинский, Бортниковский, Велемский, Вознесенский, Волковский, Гавриловский, Голодненский, Заворовский, Ильинский, Исаковский, Исканский, Кареевский, Кольцовский, Крестовский, Кузьмищевский, Левшинский, Лопатинский, Льговский, Любовцовский,

Парсуковский, Паршинский, Петрищевский, Поздняковский, Потетинский, Похвисневский, Рощинский, Сивцевский, Сурневский, Татьянинский, Трубецкой, Юрятинский, Яблоновский. 4 августа 1934 года были упразднены Алексинский, Велемский и Парсуковский с/с. 26 сентября 1937 года Тарусский район вошёл в состав Тульской области 5 июля 1944 года район вошёл в состав вновь образованной Калужской области.

Население

Численность населения							
1939[3]	**1959[4]**	**1970[5]**	**1979[6]**	**1989[7]**	**2002[8]**	**2009[9]**	**2010[10]**
20 299	↘16 013	↘14 024	↘13 207	↗14 848	↗15 680	↘14 998	↗15 255
2011[11]	**2012[12]**	**2013[13]**	**2014[14]**	**2015[15]**	**2016[16]**	**2017[1]**	
↘15 222	↗15 338	↗15 373	↘15 174	↘15 132	↘15 062	↗15 175	



Урбанизация

Городское население (город Таруса) составляет — 61.3 %.

Муниципально-территориальное устройство

В Тарусском районе 95 населённых пунктов в составе одного городского и десяти сельских поселений:

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население
1	Городское поселение «Город Таруса»	город Таруса	**1**	↗**9302[1]**
2	Сельское поселение «Деревня Алекино»	деревня Алекино	**14**	↗**454[1]**
3	Сельское поселение «Деревня Похвиснево»	деревня Похвиснево	**7**	↗**405[1]**
4	Сельское поселение «Село Барятино»	село Барятино	**9**	↗**474[1]**

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население
5	Сельское поселение «Село Вознесенье»	село Вознесенье	12	↗556[1]
6	Сельское поселение «Село Волковское»	село Волковское	6	↘855[1]
7	Сельское поселение «Село Кузьмищево»	село Кузьмищево	7	↘1164[1]
8	Сельское поселение «Село Лопатино»	село Лопатино	15	↗1002[1]
9	Сельское поселение «Село Некрасово»	село Некрасово	8	↗365[1]
10	Сельское поселение «Село Петрищево»	село Петрищево	9	↗393[1]
11	Сельское поселение «Село Роща»	село Роща	7	↘205[1]

Транспорт

Через район проходит шоссе, связывающее районный центр с Калугой и Серпуховом.

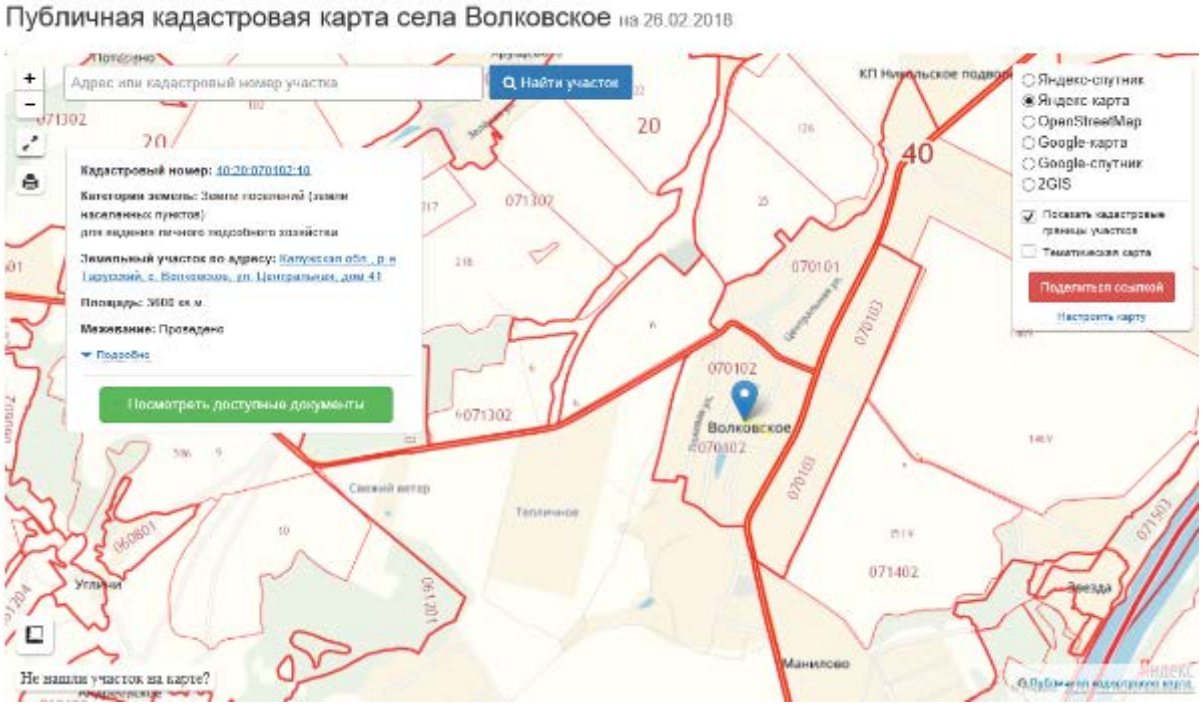
Село Волковское

Сельское поселение «Село Волковское» расположено в северо-восточной части Тарусского района Калужской области в 13 км к северу от г. Таруса и в 80 км от г. Калуги. На севере поселение граничит с Московской областью, на востоке с Тульской областью. На территории сельского поселения протекают р. Протва, р. Ока. По территории сельского поселения проходит автодорога регионального значения общего пользования Калуга-Ферзиково-Таруса-Серпухов.

В состав сельского поселения «Село Волковское» входят следующие населенные пункты: село Волковское, деревня Гурьево, деревня Потетино, деревня Салтыково, деревня Хрущево, деревня Юрятино.

Площадь сельского поселения составляет 3601 га, численность населения – 545 человек.

Рисунок 1.
Расположение



3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Описание земельного участка с кадастровым номером 40:20:071402:66

Местоположение согласно публичной кадастровой карты https://egrp365.ru/map/?id=g28yGx

Рисунок 2.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 40:20:071402:66

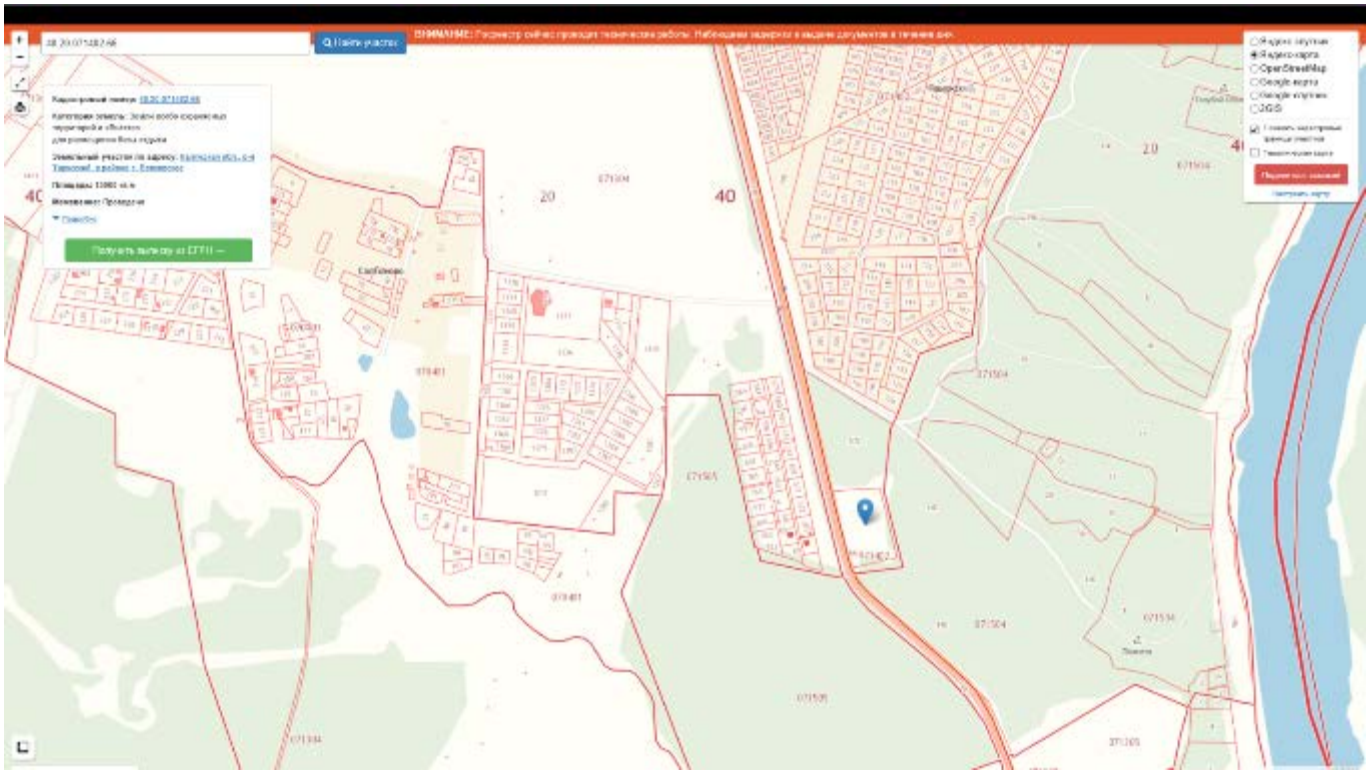
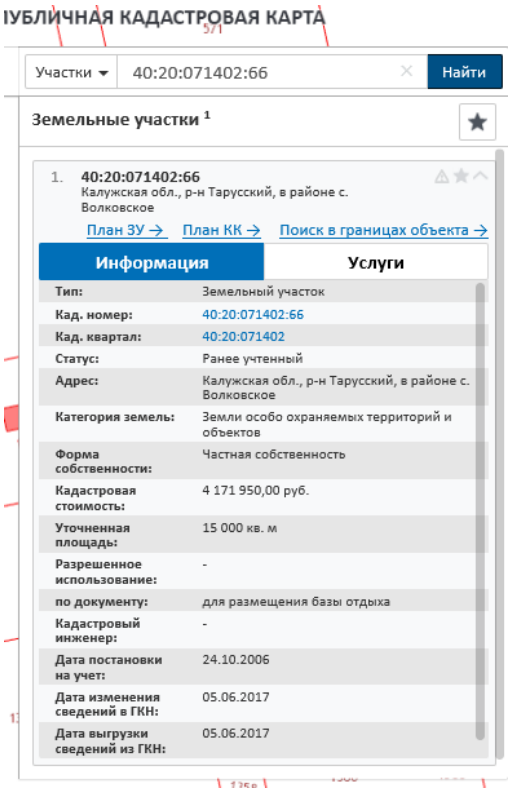


Рисунок 3.

Официальные данные с ресурса https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4142768.311391455&y=7323323.913615316&z=19&text=40%3A20%3A071402%3A66&type=1&app=search&opened=1



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки | 40:20:071402:66 | Найти

Земельные участки [1]

1. 40:20:071402:66
Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское

План ЗУ → | План КК → | Поиск в границах объекта →

Информация | Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	40:20:071402:66
Кад. квартал:	40:20:071402
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 171 950,00 руб.
Уточненная площадь:	15 000 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения базы отдыха
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	24.10.2006
Дата изменения сведений в ГКН:	05.06.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	05.06.2017

Таблица 3.

Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 08.12.2007г. Оценщику не предоставлен
Кадастровый номер	*40:20:071402:66*
Имущественные права	*Правообладатель* – Пак Александр Николаевич *Обременения:* Договор об ипотеке №00320013/21021000И *Залогодержатель* ПАО Сбербанк *Оцениваемые права* – право собственности:
Местоположение	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
Категория земель	земли особо охраняемых территорий и объектов,
Разрешенное использование	для размещения базы отдыха
Площадь, кв. м	15000
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Местоположение согласно карте

Местоположение объектов недвижимости находящихся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское здания с кадастровым номером 40:20:071402:66

Описание Здания №1

Таблица 4.

Описание здания №1

Нежилое здание площадью 554, 8 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	40:20:071402:66:3
Имущественные права	*Правообладатель* – Пак Александр Николаевич *Обременения:* Договор об ипотеке №00320013/21021000И *Залогодержатель* ПАО Сбербанк *Оцениваемые права* – право собственности:

Адрес	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
Текущее использование	Используется по назначению
Общая площадь, кв. м	554,8
Этажность	4
Год постройки	2011
Состояние	Хорошее
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 554, 8 кв. м

Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Фото 3. Общий вид здания

Фото 4. Общий вид здания

Фото 5. Общий вид

Фото 6. Общий вид

Местоположение согласно карте

Местоположение объектов недвижимости находящихся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское здания с кадастровым номером 40:20:071402:66

Описание Здания №2

Таблица 5.
Описание здания №2

Нежилое здание площадью 94,5 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	40:20:071402:66:5
Имущественные права	Правообладатель –Пак Александр Николаевич Обременения: Договор об ипотеке №00320013/21021000И Залогодержатель ПАО Сбербанк Оцениваемые права – право собственности:
Адрес	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
Текущее использование	Используется по назначению
Общая площадь, кв. м	94,5
Этажность	1

Год постройки	2011
Состояние	Хорошее
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 94,5 кв. м

Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Фото 3. Общий вид здания

Фото 4. Общий вид здания

Фото 5. Общий вид

Фото 6. Общий вид

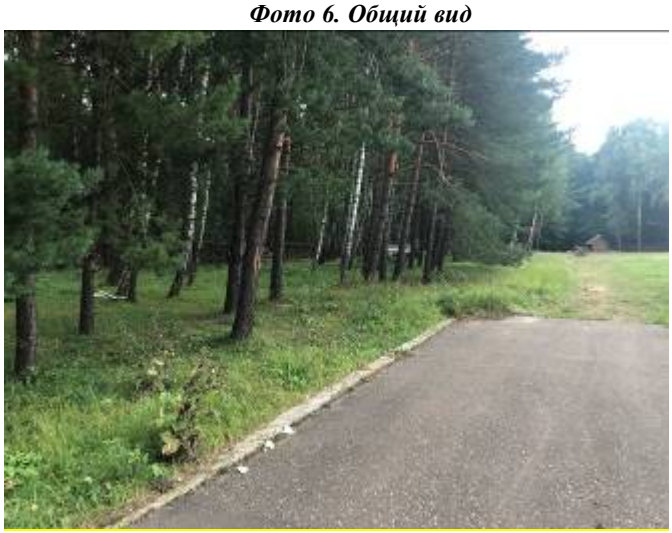


Фото 7. Общий вид

Фото 8. Общий вид

Фото 9. Общий вид

Фото 10. Общий вид

Местоположение согласно карте

Местоположение объектов недвижимости, находящихся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское здания с кадастровым номером 40:20:071402:66

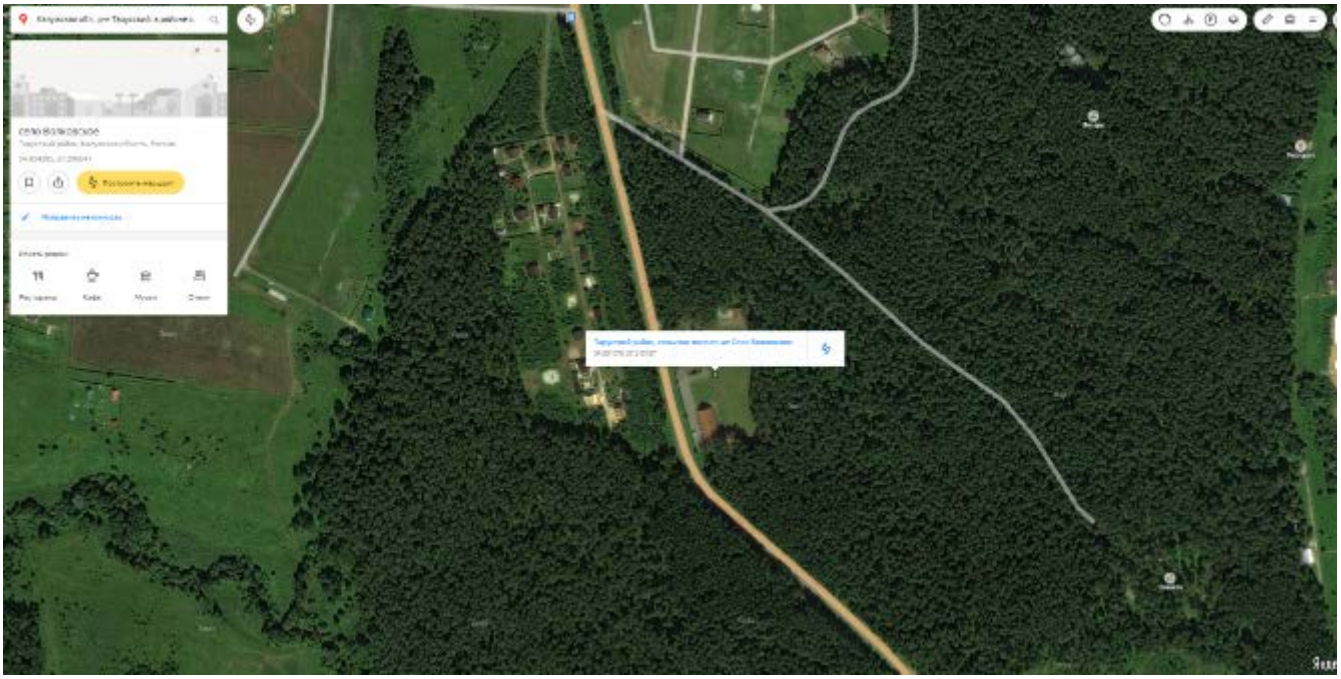


Таблица 6.

Описание здания №2

Нежилое здание площадью 85.6 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	40:20:071402:66:4
Имущественные права	Правообладатель – не идентифицирован, отсутствуют документы (права собственности не зарегистрированы). Находится на земельном участке, принадлежащем Пак Александру Николаевичу Обременения: Договор об ипотеке №00320013/21021000И Залогодержатель ПАО Сбербанк
Адрес	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
Текущее использование	Используется по назначению
Общая площадь, кв. м	85,6
Этажность	2
Год постройки	2009
Состояние	Хорошее
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 85,6 кв. м

Фото 11. Общий вид здания

Фото 12. Общий вид здания

Местоположение согласно карте

Местоположение объектов недвижимости, находящихся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское здания с кадастровым номером 40:20:071402:66

Описание Здания №4

Таблица 7.
Описание здания №2

Нежилое здание площадью 63,9 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	40:20:071402:66:6
Имущественные права	Правообладатель – не идентифицирован, отсутствуют документы (права собственности не зарегистрированы). Находится на земельном участке, принадлежащем Пак Александру Николаевичу Обременения: Договор об ипотеке №00320013/21021000И Залогодержатель ПАО Сбербанк
Адрес	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
Текущее использование	Используется по назначению
Общая площадь, кв. м	63,9
Этажность	2
Год постройки	2009
Состояние	Хорошее
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Описание Здания №5

Таблица 8.
Описание здания №1

Нежилое здание площадью 1872 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	н/д
Имущественные права	Правообладатель – не идентифицирован, отсутствуют документы (права собственности не зарегистрированы). Находится на земельном участке, принадлежащем Пак Александру Николаевичу Обременения: Договор об ипотеке №00320013/21021000И Залогодержатель ПАО Сбербанк
Адрес	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское

Текущее использование	н/д
Общая площадь, кв. м	1872
Этажность	3
Год постройки	2011
Состояние	Хорошее
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 1 872 кв. м

Фото 7. Общий вид здания

Фото 8. Общий вид здания

Фото 9. Общий вид с балкона

Фото 10. Общий вид здания

Фото 11. Вид изнутри здания

Фото 12. Общий вид с балкона

Фото 13. Общий вид

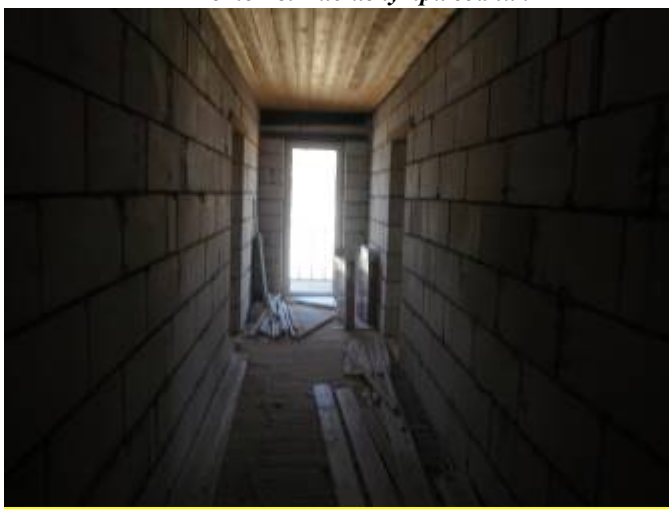
Фото 14. Общий вид

Фото 15. Вид изнутри здания

Фото 16. Вид изнутри здания

Фото 17. Вид изнутри здания

Фото 18. Вид изнутри здания



Местоположение согласно карте

Местоположение объектов недвижимости, находящихся по адресу Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское здания с кадастровым номером 40:20:071402:66

3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Информация о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2017 года по данным сайта Минэкономразвития (актуальные данные, подтвержденные официальным источником: Минэкономразвития России);
http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf.pdf

По предварительной оценке, Росстата, в первом квартале 2017 года рост ВВП составил 0,5%. Это самая лучшая квартальная динамика с 2014 года. Увеличение ВВП произошло на фоне роста промышленного производства и сельского хозяйства. Снизились темпы падения оборота розничной торговли и строительной отрасли. Однако позитивные тенденции пока не приобрели стабильный характер.

Промышленность. По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Транспорт. Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

Производство. В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связанно с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объём производства руды в полтора раза, объём обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолеет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Уровень безработицы в первом квартале 2017 года в целом по стране снизился. По итогам первого квартала 2017 года отмечается снижение уровня безработицы. За январь-март 2017 года он составил 5,6%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,9%.

Сокращение уровня безработицы в первом квартале 2017 года произошло в 52 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, а в 23 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Вологодской области – на 4,3 процентных пункта до 4,6%. На 2 и более процентных пункта безработица сократилась в Республике Ингушетия, Республике Калмыкия, Ненецком автономном округе, Чеченской Республике и в Новосибирской области.

Наиболее существенно безработица в первом квартале 2017 года выросла в Республике Тыва – на 4,8 процентных пункта. В Карачаево-Черкесской Республике уровень безработицы вырос на 3,5 процентных пункта, в Курганской области на 2,7 процентных пункта. В остальных регионах рост безработицы не превысил 2 процентных пункта.

Наиболее высокая безработица в Республике Ингушетия, Республике Тыва, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Алтай, здесь показатель превышает 15%.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости под гостиницы

4.3. Анализ рынка земельных участков г. Калуга

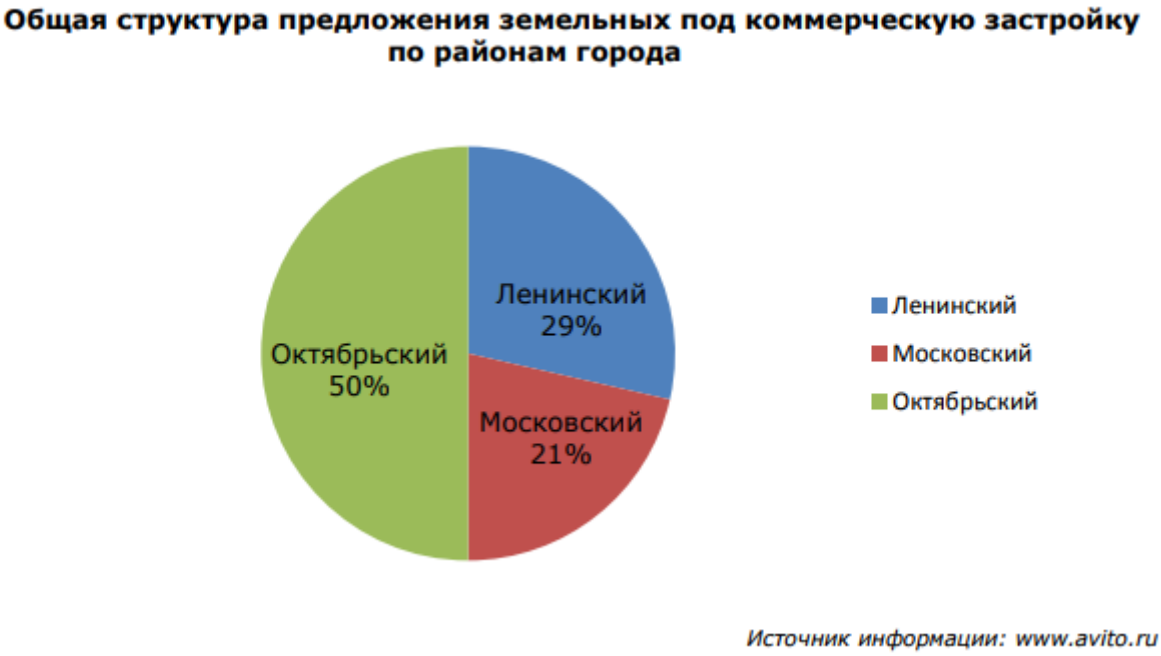
Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке земельных участков.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно- конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.). Земельные участки по функциональному назначению могут быть классифицированы на земли населенных пунктов, промышленные и сельскохозяйственные.

В рамках данного исследования, на территории Калужской области выделяются следующие города: Калуга.

Совокупный рынок земельных участков может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения представлена на Диагр.



Предложение

Продажи Структура предложений продажи в выделенных сегментах земельных участков по функциональному назначению в г. Калуга представлена в Табл. 4.1.

Табл. 4.1.

Структура предложений продажи в выделенных сегментах земельных участков по функциональному назначению

Назначение	Количество объявлений, шт.
Земли под ИЖС	363
Коммерческие земли	90
Земли сельскохозяйственного назначения	28

Источник информации: www.avito.ru

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись земельные участки по ИЖС (363 шт.), а наименее выставляемыми промышленные земли (28 шт.).

В I квартале 2017 г. средняя цена предложений продажи земельных участков в г. Калуга составила 122 600 руб./кв. м, изменение к предыдущему месяцу (-5,98 %).

Прогноз

Анализируя прогнозы ведущих аналитических агентств таких как: «www.knightfrank.ru», «blackwood.ru», «www.colliers.com», можно сделать вывод, что в России продолжится снижение цен на земельные участки. 7.6.3 Анализ рынка недвижимости г. Калуга Калужская область является промышленным регионом, основными задачами которого является достижение высоких темпов роста высокотехнологичной промышленности, а также инновационного предпринимательства.

На основании исследования анализа спроса на рынке коммерческой недвижимости Калуги и Калужской области. Выяснилось, что, несмотря на нестабильную экономическую ситуацию и замедление темпов роста экономики, 2016 г. оказался рекордным по объему сданных в аренду и проданных складских помещений в Калужской области. Согласно данным экспертов рынка, уровень спроса на объекты складской недвижимости в 2014 г. вырос на 17% по сравнению с 2013 г.

Общая структура предложения по продаже коммерческой недвижимости по назначению

Источник информации: www.avito.ru

Общая структура предложения по аренде коммерческой недвижимости по назначению

Источник информации: www.avito.ru

Продажи

Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению в г. Калуга представлена в таблице ниже.

Табл. 4.2

Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению

Назначение	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м
Офисная недвижимость	14 127	87 833	50 980
Производственная	4 375	37 428	20 901

Назначение	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м
недвижимость			
Торговая недвижимость	37 037	182 361	109 699

Аренда

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению в г. Калуга представлена в таблице ниже.

Табл. 4.3

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению

Назначение	Минимальное значение, руб./кв. м/год	Максимальное значение, руб./кв. м/год	Среднее значение, руб./кв. м/год
Офисная недвижимость	4 300	10 000	7 150
Производственная недвижимость	1 440	6 000	3 720
Торговая недвижимость	4 500	25 800	15 150

Источник информации: www.avito.ru

Прогноз

Роста цен на коммерческую недвижимость риелторы не прогнозируют. В ближайшие месяцы цены предложения не будут ниже тех, что демонстрировала недвижимость весной этого года. В сделках, возможно, будет происходить какое-то дополнительное снижение – с учетом торга. Предпосылок для значительного изменения уровня спроса или ставок на арендном рынке на сегодняшний день нет, уверены риелторы. Рынок аренды довольно инертен и замедленно реагирует на изменения в экономике.

В результате анализа рынка земельных участков в г. Калуга, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 1 046руб./кв. м до 13 585 руб./кв. м, среднее значение – 8 234 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 4.4.

Табл. 4.4

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Калужская обл., г. Калуга, ул. Грабцевское шоссе	130 000 000	12 359	10 519	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kaluga-169280704
2	Калужская обл., г. Калуга, ул. Грабцевское шоссе, дом 101	7 900 000	7 549	1 046	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kaluga-181036989
3	Тульская обл., г. Тула, ул. Демострации	18 000 000	1 325	13 585	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-153585727
4	Тульская обл., г. Тула, ул. Ложевая, 130 А	5 500 000	535	10 280	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-183019874
5	Калужская обл., г. Калуга, ул. Никитина, 137	4 000 000	543	7 366	http://kaluga.superrielt.ru/zemelnye_uchastki/prodaja/promnaznacheniya/ychastok_ad5108221.html
6	Тульская обл., г. Тула, ул. Пирогова, 26	2 950 000	1 050	2 810	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-179133905
7	Тульская обл., г. Тула, ул. Короленко	7 000 000	650	10 769	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._promnaznacheniya_24673470
8	Тульская обл., г. Тула, ул. Пролетарская	4 750 000	500	9 500	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_809445429
Среднее значение, руб./кв. м				8 234	
Минимальное значение, руб./кв. м				1 046	
Максимальное значение, руб./кв. м				13 585	

В результате анализа рынка нежилых помещений в г. Калуга, Оценщиком были выявлены

предложения на вторичном рынке по продаже нежилых помещений. Диапазон стоимостей составил от 14 444 руб./кв. м до 78 740 руб./кв. м, среднее значение – 36 587 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 4.5

Табл. 4.5

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Калужская обл., г. Калуга, ул. Максима Горького, 63	2718	92 153 000	33 905	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kaluga-183562856
2	Калужская обл., г. Калуга, Тульский пр-д, 7а	1154	23 000 000	19 931	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kaluga-184552612
3	Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская	5309	90 000 000	16 952	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_5309_m_884734524
4	Калужская обл., г. Калуга, ул. Московская, 249	1800	26 000 000	14 444	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1800_kv._m_807524339
5	Калужская обл., г. Калуга, ул. Плеханова, 4а	1054	50 000 000	47 438	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_1054_m_979902546
6	Калужская обл., г. Калуга, ул. Кирова, 54а	762	60 000 000	78 740	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_v_tsentre_goroda_kalugi_746187404
7	Тульская обл., г. Тула, ул. Станиславского/Фурманова	491	35 000 000	71 283	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-184509465
8	Тульская обл., г. Тула, ул. Станиславского/Фурманова	936	19 000 000	20 299	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-181618707
9	Тульская обл., г. Тула, ул. Арсенальная, 20а	1932	60 000 000	31 056	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1932_m_878281435
10	Калужская обл., г. Калуга, ул. Труда	1100	35 000 000	31 818	http://www.kalugahouse.ru/item/3121326/
Среднее значение, руб./кв. м				36 587	
Минимальное значение, руб./кв. м				14 444	
Максимальное значение, руб./кв. м				78 740	

В результате анализа рынка нежилых помещений в г. Калуга, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по аренде нежилых помещений. Диапазон арендных ставок составил от 6 000 руб./кв. м/год до 9 600 руб./кв. м/год, среднее значение – 7 486 руб./кв. м/год, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 4.6.

Табл. 4.7.

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	Источник информации
1	Калужская обл., г. Калуга, ул. Суворова, 121	106,4	9 600	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kaluga-144269309
2	Калужская обл., г. Калуга, ул. Гоголева, 3	52	7 200	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kaluga-176116177
3	Калужская обл., г. Калуга, ул. Кирова	760	6 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kaluga-183186502
4	Калужская обл., г. Калуга, ул. Билибина, 9	204	6 600	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kaluga-184194080
5	Калужская обл., г. Калуга, ул. Баррикад, 128	177	7 119	http://www.kalugahouse.ru/item/3396875/
6	Калужская обл., г. Калуга, ул. Гагарина, 4	68	8 400	http://www.kalugahouse.ru/item/3350209/
Среднее значение, руб./кв. м/год			7 486	
Минимальное значение, руб./кв. м/год			6 000	
Максимальное значение, руб./кв. м/год			9 600	

4.4. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Градация ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

На основании данных представленных на портале Statrielt4 , срок ликвидности офисных помещений, составляет 6 месяцев, т.е., 180 дней, что соответствует средней степени ликвидности; срок ликвидности производственных помещений, составляет 12 месяцев, т.е., 360 дней, что соответствует низкой степени ликвидности. (Табл. 7.19).

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В результате анализа рынка земельных участков в г. Ставрополь, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных 4 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskojnedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda 62 www.cgip.ru участков. Диапазон стоимостей составил от 135 руб./кв. м до 3 651 руб./кв. м, среднее значение – 1 332 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.));
- В результате анализа рынка земельных участков в г. Калуга, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 1 046руб./кв. м до 13 585 руб./кв. м, среднее значение – 8 234 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.);
- В результате анализа рынка нежилых помещений в г. Ставрополе, Оценщиком были

выявлены предложения на вторичном рынке по продаже нежилых помещений. Диапазон стоимостей составил от 9 333 руб./кв. м до 15 000 руб./кв. м, среднее значение – 12 442 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.);

- В результате анализа рынка нежилых помещений в г. Калуга, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже нежилых помещений. Диапазон стоимостей составил от 14 444 руб./кв. м до 78 740 руб./кв. м, среднее значение – 36 587 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.);
- В результате анализа рынка нежилых помещений в г. Ставрополе, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по аренде нежилых помещений. Диапазон арендных ставок для производственных помещений составил от 1 188 руб./кв. м/год до 2 520 руб./кв. м/год, среднее значение – 1 538 руб./кв. м/год, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Диапазон арендных ставок для офисных помещений составил от 3 000 руб./кв. м/год до 4 337 руб./кв. м/год, среднее значение – 3 702 руб./кв. м/год, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.);
- В результате анализа рынка нежилых помещений в г. Калуга, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по аренде нежилых помещений. Диапазон арендных ставок составил от 6 000 руб./кв. м/год до 9 600 руб./кв. м/год, среднее значение – 7 486 руб./кв. м/год, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.).

4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

По данным, предоставленным ООО «Компания интеллектуальных технологий «Инженеръ».

Можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости являются:

качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от центральной части города (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностях на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях, общая площадь земельного участка; этаж; и т.д.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены

предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная – часто отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования» (Назначение) в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть объектов для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах города в промзонах. Аналогично большая часть объектов под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города. То есть значимость фактора «Вид использования» фактически определяется не предполагаемым назначением, а местом расположения. С юридической точки зрения выбор ВРИ по земельному участку под объектом недвижимости в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

4.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

а) для участка земли как свободного

б) для участка земли с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

1. Физически возможные варианты использования. Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, рельеф, почвы, климатические условия.

Рассматриваемый земельный участок имеет площадь 15 000 кв. м, рельеф участка спокойный. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

2. Юридически допустимое использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды.

Рассматриваемый земельный участок относится к Землям особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: Для размещения базы отдыха. Использование земельного участка ограничено данными видами использования.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

1. Физически возможные варианты использования. Тип объекта оценки, проектные характеристики и техническое состояние дают возможность использовать его по назначению.

2. Юридически допустимое использование. Текущее использование не противоречит действующему законодательству.

3. Экономически целесообразное и наиболее доходное использование. Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Земельные участки расположены в зоне лесного массива, учитывая данную характеристику участка и окружающую обстановку - наиболее экономически целесообразное использование данного земельного участка с существующими улучшениями - текущее, ограниченное разрешенными видами использования.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$РС = \Sigma (Ц_1 * К_1 * У_1 + Ц_2 * К_2 * У_2 + Цi * Кi * Уi) ,$$

где:

Цi – цена продажи *i* -го сравниваемого объекта недвижимости;

Кi – общая величина корректировки цены продажи *i* -го сравниваемого объекта недвижимости;

Уi – удельный вес *i* -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ).* Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;

б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;

в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

РС = ЧОД / Ккап ,

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

Ккап – коэффициент капитализации.

ЧОД = ПВД – Потери + Прочие доходы – ОР,

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на неё);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываю эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

Ккап = d + N

- d - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);
- N -нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^{n} \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: PC – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в i-ый период;

d – Ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – Длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

C_i = ЧОД$_i$ – Капиталовложения$_i$ – Обслуживание кредита$_i$ + Прирост кредитов$_i$

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
4) Расчёт выявленных видов износа зданий и сооружений;

5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;

6) Расчёт итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

РС = СЗУ + (СС + ПП – НИ)

Где:

РС – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

СЗУ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

СС – стоимость строительства зданий и сооружений;

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора);

НИ – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объёма.

Метод количественного обследования основан на детальных количественном и стоимостном расчётах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;

б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$К = 1 - (1-Кфиз) \times (1-Кфун) \times (1-Квн)$,

где

$K_{физ}$. – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{фун}$. – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{внеш}$. – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - 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:

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

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчётов, результату по каждому из подходов отдается определенный процент в итоговой стоимости объекта.

Затратный подход.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Согласно п.24 (в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Вывод: Выполнить расчёты по Затратному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Вывод: Выполнить расчёты по сравнительному подходу возможно.

Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на предполагаемых прогнозах о доходе, который возможно извлечь из объекта. При текущей рыночной ситуации достаточно сложно составлять какие-либо прогнозы вообще. Практика пребывания в ситуации сложившегося кризиса за последний год показала, что даже прогнозы специализированных компетентных организаций, составляемые на год, при истечении срока, оказываются не состоятельными, не реалистичными. То есть, на сегодняшний день на рынке нет источника, где бы можно было получить информацию о возможных действительных ставках доходности даже на год. Более того, объект оценки, на сегодняшний день, требует проведения капитального ремонта, то есть требует дополнительных инвестиций. И прежде чем его можно было бы запустить в эксплуатацию и начать получать доходы, необходимы достаточно крупные вложения, то есть метод прямой капитализации в данном случае не применим. Использование же метода ДДП, в сложившейся рыночной ситуации будет предполагать столько допущений, что эффективность расчёта фактически сводится к нулю.

Вывод: Выполнить расчёты по доходному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находится на праве аренды у правообладателя.

Таблица 9.

Описание имущественных прав оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Имущественные права
40:20:071402:66	*Правообладатель* –Пак Александр Николаевич *Обременения:* Договор об ипотеке №00320013/21021000И *Залогодержатель* ПАО Сбербанк *Оцениваемые права* – право собственности:

При использовании метода сравнения продаж по земельным участкам были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

В качестве объектов аналогов использованы объявления о продаже земельных участков с коммерческим назначением по типу использования земельных участков-объектов оценки. Это земельные участки с промышленным назначением.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта www.cian.ru, www.avito.ru.

Расчёт стоимости земельных участков см. таблицы ниже.

Таблица 10.

Объекты аналоги для расчетов по ЗУ с кадастровым номером 40:20:071402:66 методом сравнения продаж

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Назначение	для размещения базы отдыха	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
Категория земель	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли особо охраняемых территорий и объектов
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи/предложения	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.	Калужская область, Калуга	Калужская область, Хвастовичский район, Слобода	Калужская область, Дзержинский район, Обухово
Кадастровый номер	40:20:071402:66	не указан	не указан	не указан
Удаленность от МКАД, км	120 км.	170 км.	170 км.	170 км.
Цена предложения, руб		9 900 000	1 300 000	4 500 000
Площадь земельного участка, кв.м	15 000	50 000	12 500	100 000
Инженерные коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Качество подъезда	Грунтовая дорога	хорошо укатанная щебенка	хорошо укатанная щебенка	хорошо укатанная щебенка
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Состояние участка	Не освоен	Не освоен	Не освоен	Не освоен
Продавец		Продажа земельных участков, коттеджей в России	Продажа земельных участков, коттеджей в России	Продажа земельных участков, коттеджей в России
Источник информации		http://prokalugu.ru/object/land/200653015.html	http://prokalugu.ru/object/land/200313710.html	http://prokalugu.ru/object/land/201432909.html

Таблица10.

Расчёт стоимости ЗУ с кадастровым номером 40:20:071402:66 методом сравнения продаж

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб		9 900 000	1 300 000	4 500 000
Площадь участка, кв.м	15 000	50 000	12 500	100 000
Цена за кв.м, руб		198	104	45
Назначение	для размещения базы отдыха	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
Корректировка		1	1	1
Скорректированная		198	104	45

стоимость				
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,803	0,803	0,803
Скорректированная стоимость		159	84	36
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Местоположение	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское.	Калужская область, Калуга	Калужская область, Хвастовичский район, Слобода	Калужская область, Дзержинский район, Обухово
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Удаленность от МКАД, км	120 км.	170 км.	170 км.	90 км.
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Инженерные коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Природные объекты, повышающие стоимость	Водоем/лес	Водоем/лес	Водоем/лес	Водоем/лес
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		159	84	36
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Состояние участка	Не освоен	Не освоен	Не освоен	Не освоен
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость		159	84	36
Площадь участка, кв.м	15000	50000	12500	100000
Корректировка		10,8%	-1,5%	17,6%
Скорректированная стоимость		176	82	42
Количество корректировок, n		2	2	2
1/n		0,50	0,50	0,50
Сумма 1/n		1,50	1,50	1,50
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенное значение стоимости, руб за кв.м	100			
Стоимость земельного участка, руб	**1 500 000**			

Определение корректировок к таблице.

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки*. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Корректировка на торг принимается равной 13,7% на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, том 4, нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 77, стр.279, скриншот представлен ниже.

Рисунок 1.

Значение скидки на торг

Сравнительные данные по скидкам на торг.
Неактивный рынок

Таблица 233

Неактивный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	20,4%	1,18
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	18,0%	1,17
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	25,0%	1,19
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	17,3%	1,10
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	16,7%	1,21
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	22,9%	1,16
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	19,8%	1,15

ЗАО «Перфект Индастриз»

4. *Корректировка на право собственности.* Все участки в собственности, корректировка не вводилась

5. *Размер общей площади*. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена методом Власова А.Д.. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 2.

Значение корректировки на размер земельного участка

Наименование объекта	Площадь земельного участка, м^2	Коэффициент корректировки (K_S)	Корректировка на площадь
Оцениваемый земельный участок	15 000	0,80840397	1
Объект-аналог №1	50 000	0,72950266	0,10815767
Объект-аналог №2	12 500	0,82107456	-0,0154317
Объект-аналог №3	100 000	0,68762083	0,1756537

6. *Местоположение.* Объект оценки и аналоги отнесены к категории «Областной центр». Корректировка не проводится.

Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK1 + 1/CK2 + 1/CK3},$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1;

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2;

СК3 - сумма корректировок по аналогу №3.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу в период экспозиции, типичный для подобных объектов. В качестве аналогов были выбраны группы производственных зданий (производственные базы), стоящих на одном земельном участке, так же, как и объект оценки.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

Таблица 1.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 40:20:071402:66 методом сравнения продаж

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://rosrealt.ru/tarusskij-rajon/kommercheskaja/286735	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/pansionat_v_kaluzhskoy_oblasti_2_ga_borovsk/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/155552944/
Местоположение объекта	Калужская обл, р-н Тарусский, в районе с. Волковское	Продажа базы отдыха / туристического комплекса в Тарусском районе в селе Лопатино	Пансионат в Калужской области, Боровск	База отдыха, Таруса
Площадь строений, кв. м	2 670,80	2 200,00	974,00	1 400,00
Тип строений	Деревянные/смешанные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Площадь земельного участка, кв. м	15 000,00	34 000,00	20 000,00	90 275,00
Цена продажи (предложения), руб.		25 000 000	20 000 000	28 794 950
Продажа/предложение		предложение	предложение	предложение
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки		0,818	0,818	0,818

Процент корректировки, %		18,20%	18,20%	18,20%
Скорректированная цена, руб.		20 450 000	16 360 000	23 554 269
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.		100,00	100,00	100,00
Расположение	Калужская обл, р-н Тарусский, район	Калужская обл, р-н Тарусский, район	Калужская обл, р-н Боровский, район	Калужская обл, р-н Тарусский, район
Коэффициент корректировки		1	1	1
Процент корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.		100,00	100,00	100,00
Вид права на земельный участок	Собственность	аренда	Собственность	Собственность
Корректировка на вид прав		1,16	1	1
Скорректированная стоимость		116,0	100,0	100,0
Площадь участка, кв.м	15 000	34 000	20 000	90 275
Корректировка		7,23%	2,48%	16,54%
Скорректированная стоимость		107	102	117
Стоимость ЗУ аналога, руб.		3 638 000	2 040 000	10 562 175
Стоимость зданий (улучшений), руб.		16 812 000	14 320 000	12 992 094
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.		7 642	14 702	9 280
Здание	имеет свободный доступ	имеет свободный доступ	имеет свободный доступ	имеет свободный доступ
Корректировка		1	1	1
Процент корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена кв. м, руб.		7 642	14 702	9 280
Площадь строений, кв. м	2 671	2 200	974	1 400
Диапазон площадей, кв. м		>2000	750-1000	1000-1500
Поправка на площадь		1	0,9	0,94
Процент корректировки, %		0,00%	-10,00%	-6,00%
Скорректированная цена кв. м, руб.		7 642	13 232	8 723
Физическое состояние	Хорошее/требуется частичный ремонт	требуется ремонт	Требуется ремонт	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		1,72	1,72	1
Процент корректировки, %		72,00%	72,00%	0,00%
Скорректированная цена кв. м, руб.		13 144	22 759	8 723
Состояние отделки	отделка люкс	без отделки	без отделки/евроремонт	стандартный ремонт
Корректировка на отделку		1,54	1,38	1,23
Процент корректировки, %		54,00%	38,00%	23,00%
Скорректированная цена кв. м, руб.		20 242	31 408	10 730
Дата предложения (продажи)		авг.18	авг.18	авг.18
Поправка на дату		1	1	1
Процент корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная		20 242	31 408	10 730

цена кв. м, руб.				
Функциональное назначение объекта	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта		1	1	1
Процент корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена кв. м, руб.		20 242	31 408	10 730
Итого стоимость зданий, руб.		44 531 626	30 590 957	15 021 459
количество корректировок, на земельный участок%		3	3	2
1/n		0,3	0,3	0,5
Сумма 1/n		1,2	1,2	1,2
Весовой коэффициент		0,29	0,29	0,43
Компонент итоговой стоимости З.У. 1 кв. м, руб.		31	29	50
Количество корректировок, n		2,0	3,0	2,0
1/n		0,5	0,3	0,5
Сумма 1/n		1,3	1,3	1,3
Весовой коэффициент		0,38	0,25	0,38
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.		7 591	7 852	4 024
Итого стоимость объекта без учета з.у. 1.кв.м.				**19 466**
Стоимость земельного участка				**1 647 857**
Итого стоимость строения				**51 990 091**
Итого стоимость базы отдыха				**53 637 948**
Итого стоимость базы отдыха без учета НДС:				**45 707 256**

Определение корректировок к таблице.

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов – текущие, корректирование не проводится, т.к. срок экспозиции подобных объектов возможен до года.
4. *Поправка на коммуникации.* Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению от объекта оценки. Корректирование не проводится.
5. *Перевод цены оферты в цену сделки*. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 9,7%. Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016 том 2, стр.299), скриншот представлен ниже.

Рисунок 3.

Значение скидки на торг

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	12,6%	14,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	12,2%	13,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,0%	12,2%	13,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,2%	17,1%

7. *Размер общей площади*. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена методом Власова А.Д.. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 4.

Значение корректировки на размер земельного участка

Наименование объекта	Площадь земельного участка, м^2	Коэффициент корректировки (K_S)	Корректировка на площадь
Оцениваемый земельный участок	15 000	0,80840397	1
Объект-аналог №1	34 000	0,75390022	0,07229571
Объект-аналог №2	20 000	0,78880774	0,02484285
Объект-аналог №3	90 275	0,69364796	0,1654384

Все последующие корректировки производятся только по отношению к стоимости объекта капитального строительства, без учета стоимости земельного участка. Для этого из общей стоимости аналогов вычитается стоимость их земельных участков. Стоимость земли определяется исходя из допущения, что в пересчете на кв. м, она одинаковая у всех аналогов и объекта оценки, так как все они сходны по характеристикам местоположения. Расчет стоимости 1 кв. м земли представлен в п 6.1. настоящего отчета об оценке.

6. *Корректировка на права собственности.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 41, стр. 142. Скриншот таблицы представлен ниже.

Таблица 105

цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1

Значение корректировки на право собственности

7. *Корректировка на размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 38, стр.133. Скриншот представлен ниже.

Рисунок 5.

Значение корректировки на разницу в площади

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

8. *Поправка на физическое состояние.* В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 54, стр.175. Скриншот представлен ниже.

Рисунок 6.

Значение корректировки на отличие в физическом состоянии

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

9. *Поправка на состояние отделки.* В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 58, стр.185. на основании скриншот представлен ниже. Корректировка проводилась как на полностью отремонтированное строение, так как строение практически достроено

Рисунок 7.

Значение корректировки на отличие по состоянию отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметичес-кого ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

10. *Функциональное назначение объекта*. Корректировка все объекты одинакового предназначения, корректировка не вводилась.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK1 + 1/CK2 + 1/CK3},$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

11. *Определение стоимости годовой арендной платы за земельный участок*.

В соответствии с п. 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (далее - Правила), ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации применяется при расчете арендной платы на основании рыночной стоимости земельного участка.

Пунктом 10 Правил установлено, что при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

Необходимо отметить, что подтверждением вышеуказанного условия является отчет о рыночной стоимости земельного участка, подготавливаемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

Таким образом, ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации применяется по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была произведена рыночная оценка. В связи с этим, в случае если рыночная оценка земельного участка была проведена не позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы, ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации следует применять по состоянию на 1 января 2010 г. при соблюдении всех условий, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582. *Стоимость годовой арендной ставки определяем по ставке, рефинансирования которая составляет на дату оценки согласно данным Центрального банка Российской Федерации 8,25%*

Таблица 2.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 40:20:071402:66

№	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь кв.м.	Доля в составе всего имущества %	Рыночная стоимость, без НДС руб.
1	**Общая стоимость объектов недвижимости (без земельного участка)**	**Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское**	**2 671,00**	**100%**	**44 059 399**
1.1	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	554,80	21%	9 152 525
1.2	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:5	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	94,50	4%	1 559 314
1.3	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:4	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	85,60	3%	1 413 093
1.4	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:6	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	63,90	2%	1 054 810
1.5	Нежилое здание с кадастровым номером н/д.	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	1 872,00	70%	30 879 657
2	**Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 40:20:071402:66**	**Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское**	**15 000,00**	**100%**	**1 647 857**
Итого общая стоимость:					**45 707 256**

Итого рыночная стоимость объектов недвижимости: 3 объектов недвижимости: 2 нежилых строений общей площадью 649,3 кв.м. и земельного участка общей площадью 15000 кв.м., принадлежащих гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющих адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское, а также 3 нежилых строений общей площадью 2021,5 кв.м., находящихся на земельном участке, принадлежащем гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющим адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское составляет, без учета стоимости НДС

45 707 256 (Сорок пять миллионов семьсот семь тысяч двести пятьдесят шесть) рублей 00 копеек, без НДС

6.3. Согласование результатов

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса как продавцов, так и покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные объявления по аналогичному имуществу. При применении сравнительного подхода Оценщиком рассчитана рыночная стоимость объекта оценки, с учетом обоснованных среднерыночных корректировок на качественные и количественные характеристики объектов сравнения: назначение, состояние объектов-аналогов, временную сопоставимость публичных оферт и условия продажи объектов-аналогов, характерных для регионального товарного рынка недвижимости на дату оценки. Учтена скидка на торг.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 3.

Согласование результатов

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже в таблице.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование	**Затратный**	**Сравнительный**	**Доходный**
Стоимость единого объекта недвижимости, в т.ч. НДС	**не применялся**	**53 637 948**	**не применялся**

Глава 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итого рыночная стоимость объектов недвижимости: 3 объектов недвижимости: 2 нежилых строений общей площадью 649,3 кв.м. и земельного участка общей площадью 15000 кв.м., принадлежащих гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющих адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское, а также 3 нежилых строений общей площадью 2021,5 кв.м., находящихся на земельном участке, принадлежащем гражданину Пак Александру Николаевичу, имеющим адресный ориентир Калужская область, район Тарусский, в районе с. Волковское составляет, без учета стоимости НДС:

45 707 256 (Сорок пять миллионов семьсот семь тысяч двести пятьдесят шесть) рублей 00 копеек, без НДС

№	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь кв.м.	Доля в составе всего имущества %	Рыночная стоимость, без НДС руб.
1	**Общая стоимость объектов недвижимости (без земельного участка)**	**Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское**	**2 671,00**	**100%**	**44 059 399**
1.1	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	554,80	21%	9 152 525
1.2	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:5	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	94,50	4%	1 559 314
1.3	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:4	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	85,60	3%	1 413 093
1.4	Нежилое здание с кадастровым номером 40:20:071402:66:6	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	63,90	2%	1 054 810
1.5	Нежилое здание с кадастровым номером н/д.	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское	1 872,00	70%	30 879 657
2	**Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 40:20:071402:66**	**Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское**	**15 000,00**	**100%**	**1 647 857**
Итого общая стоимость:					**45 707 256**

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Перфект Индастриз», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик _____/А.А. Ершов/

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации
1	Сведения об аналогах, применяемых для расчета стоимости объектов оценки*	https://www.avito.ru http://www.cian.ru
2	Информация о размере корректировок	«Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2; «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 1, Части 1-2
3	Аналитические материалы	http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/ http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf.pdf

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№	Документ*
	Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5254/2017-9801от 17.05.2017г.; Определение Арбитражного суда Московской области от 10.07.2018 по делу № А41-89232/2016 Выписка из ЕГРН 01.03.2018г.; №99/2018/85634284 Выписка из ЕГРН 01.03.2018г.; №99/2018/85633915 Техпаспорт «Гостиница» от 17.03.2011 г. на 18 листах Техпаспорт «Кафе» от 17.03.2011 г. на 9 листах Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ №176983 от 04.05.2011 года Кадастровый паспорт от 22.10.2013 года на 2 листах

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., №101/2015 от 13.10.2015г.
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Утверждены распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. №568-р.
7. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.03 №1102-р.
8. Оценка стоимости земельных участков. В.И. Петров, учебное пособие, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, М. 2008.
9. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости» Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
10. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
11. «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016).

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

№	Наименование
1	Фото
2	Документы Заказчика
3	Сведения об аналогах объектов оценки
4	Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕНЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Казенное предприятие Калужской области "Бюро ***технической инвентаризации" Тарусский филиал.***

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **здание**
(тип объекта учета)

гостиница
(наименование объекта)

нежилое, общественное, отдыха и развлечений
(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации *Калужская обл.*
Административный округ(округ) *р-н Тарусский*
Город (пос.)
Район города
Улица(пер.) *в районе с.Волковское*
Дом № *Инвентарный №* 5415

Литера по плану *СТР1*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
19 04 2011 г.
и ему присвоен инвентарный номер 3
кадастровый номер 40:20:071402:66:3
Шамренко Н. А.
(Подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2011 г.

Директор Рудаков И.Ю.
(Фамилия И.О.)

М.П.

I. Сведения о правообладателях объекта

Реестровый № Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственно-сти	Подпись лица, свидетельствую-щего правильность записи
10.05.2011	Пак Александр Николаевич	Собственность, Разрешение на строительство №09-09-Р от 09.09.2009г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 405 123 03-05-11 РА от 15.02.2011г.; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 176983 от 04.05.2011г.	целая	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

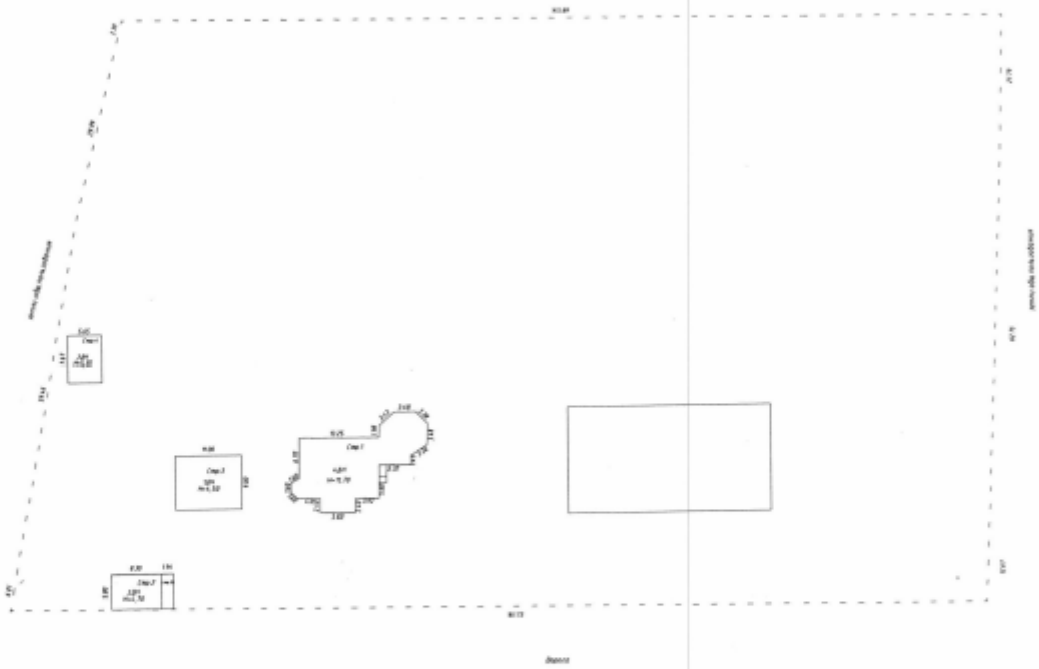
«19» 04 2011 г.

и ему присвоен инвентарный номер 3

кадастровый номер 40:20:071402:66:3

Пащенко Н.А.

(Подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица)



КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская обл. Тарусский район в районе с.Волковское План участка	1:1000
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В.	
	Директор Рудаков И.Ю.	

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	грунт		
15000	15000	416.9						

III. Общие сведения

Назначение Нежилое, общественное, отдыха и развлечений

Использование гостиница

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

IV Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Гостиница						
Стр.1а	Основное строение	Площадь посчитана посредством программы Plan Tracer SL	416,9	416,9	6,5	2710
Стр.1б	Мансарда	Площадь посчитана посредством программы Plan Tracer SL	127,1		2,75	350
Стр.1в	Мансарда	Площадь посчитана посредством программы Plan Tracer SL	74,8		2,45	183
Стр.1г	Подвал	5,15*13,8	71,1		2,8	199
Итого по зданию (Гостиница)			689,9	416,9		3442

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера СТР1 Гостиница		
Отопление	Электрическое	554,8
Водопровод	местный	554,8
Канализация	Местная	554,8
Электроснабжение	скрытая проводка	554,8

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Стр.1а Основное строение. Гостиница

Год постройки:**2009** Группа капитальности:**IV** Число этажей:**2**

Этажность:**2** Подземная этажность:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонный ленточный		5	1	5	0	0
2	Стены	бревенчатые		18	1	18	0	0
3	Перегородки	Деревянные оштукатуренные		6	1	6	0	0
4	Перекрытия	Деревянные отепленные		7	1	7	0	0
5	Кровля	камышовая		5	1	5	0	0
6	Полы	ОСБ		10	1	10	0	0
7	Окна и двери			12	2	24	0	0
8	Внутренняя отделка стен и потолков			12	1	12	0	0
9	Прочие работы			12	1	12	0	0
10	Санитарно-технические устройства			8	1	8	0	0
11	Электротехнические устройства			5	1	5	0	0
			Итого	100		112		0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{112} = 0$

Литера Стр.1б Мансарда

Год постройки:**2009** Группа капитальности:**5** Число этажей: **1**

Этажность: Подземная этажность:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Стены	каркасно-обшивные		21	1	21	0	0
2	Перегородки	Дощатые		2	1	2	0	0
3	Потолки	Утепленный дощатая		8	1	8	0	0
4	Проемы			11	1,36	15	0	0
	Проемы оконные	стеклопакеты						
	Проемы дверные	Филенчатые						
5	Полы	Дощатые		11	1	11	0	0
6	Отделка			26	1,38	35,88	0	0
	Внутренняя отделка	блокаус						
	Наружная отделка	окрашено						
7	Отопление			19	1	19	0	0
	Печи	электричество						
8	Электроосвещение	Проводка на изоляторах.		2	1	2	0	0
			Итого	100		113,88		0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{113,88} = \mathbf{0}$

Литера Стр.1в Мансарда

Год постройки:**2009** Группа капитальности:**5** Число этажей:**1**

Этажность: Подземная этажность:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Стены	каркасно-обшивные		21	1	21	0	0
2	Перегородки	Дощатые		2	1	2	0	0
3	Потолки	Утепленный дощатая		8	1	8	0	0
4	Проемы			11	1,36	15	0	0
	Проемы оконные	стеклопакеты						
	Проемы дверные	Филенчатые						
5	Полы	Дощатые		11	1	11	0	0
6	Отделка			26	1,38	35,88	0	0
	Внутренняя отделка	блокхаус						
	Наружная отделка	окрашено						
7	Отопление			19	1	19	0	0
	Печи	электричество						
8	Электроосвещение	Проводка на изоляторах.		2	1	2	0	0
			Итого	100		113,88		0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{113,88} = 0$

Литера Стр.1г Подвал

Год постройки:**2009** Группа капитальности:1 Число этажей:**1**

Этажность:**1** Подземная этажность:1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	*Фундаменты*			*37*	*0*	*0*	*0*	*0*
2	*Стены*	*бетонный ленточ.*		*31*	*1,18*	*36,6*	*0*	*0*
3	*Перекрытия*	*ж/бетонные плиты*		*8*	*1*	*8*	*0*	*0*
4	*Полы*	*бетон*		*4*	*1*	*4*	*0*	*0*
5	*Двери*	*простой работы*		*3*	*0,77*	*2,3*	*0*	*0*
6	*Отделка*			*7*	*1,52*	*10,6*	*0*	*0*
	Внутренняя отделка	*обшивка стен и пот.вагонкой*						
7	*Отопление*			*9*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Печи							
8	*Прочие работы*	*Сход в подвал*		*1*	*1*	*1*	*0*	*0*
			Итого	*100*		*62,5*		*0*

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{62,5} = 0$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

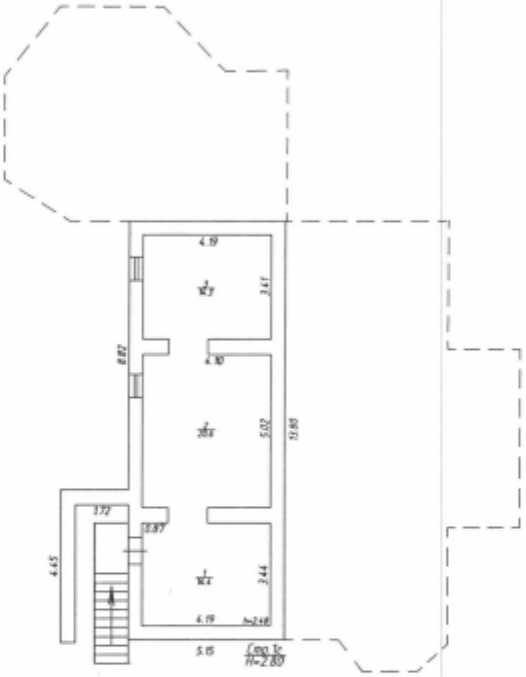
Наименование конструктивных элементов	*Литера* / *Группа капитал.* / *Материал, конструкция*	*Удельный вес по таблице*	*поправки*	*Удельный вес с поправкой*	*Литера* / *Группа капитал.* / *Материал, конструкция*	*Удельный вес по таблице*	*поправки*	*Удельный вес с поправкой*	*Литера* / *Группа капитал.* / *Материал, конструкция*	*Удельный вес по таблице*	*поправки*	*Удельный вес с поправкой*
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		*100*	*x*			*100*	*x*			*100*	*x*	
Износ, %												

VIII. Техническое описание служебных построек

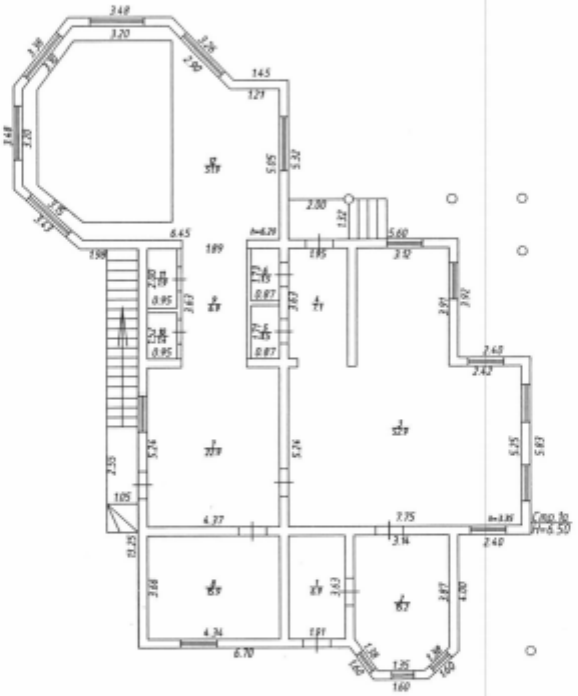
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	x				100	x				100	x	
Износ, %															

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

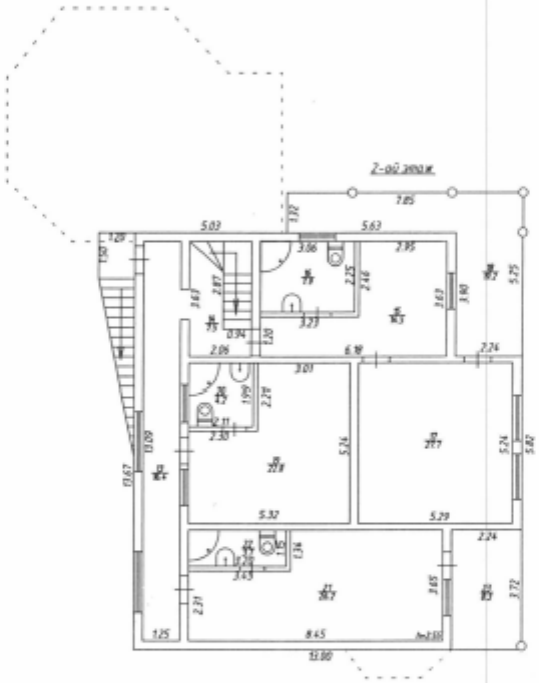
№№ п.п.	Наименования ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь(кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Стоимость изм. По таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина(м)	Высота, Ширина (м)									



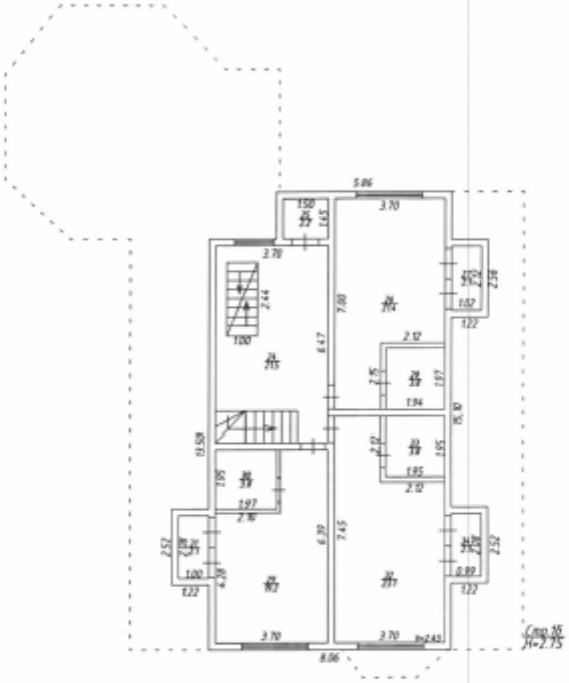
КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская область Тарусский район в районе с.Волковское план подвала	1:200
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В.	
	Директор Рудаков И.Ю.	



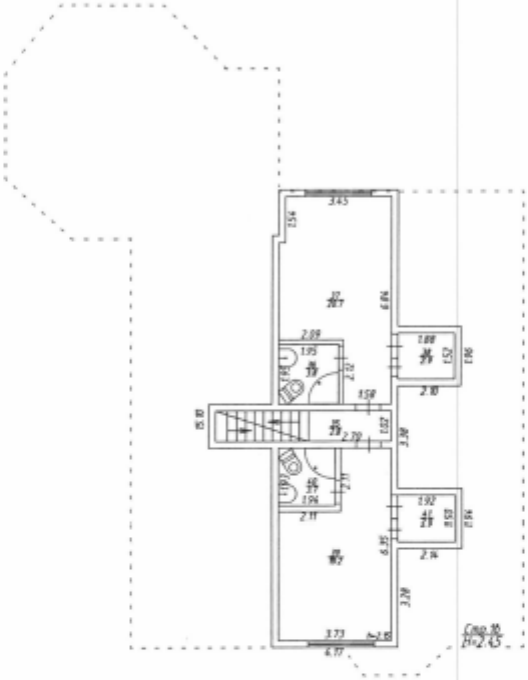
КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская область Тарусский район в районе с.Волковское план 1-го этажа	1:200
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В.	
	Директор Рудаков И.Ю.	



КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская область Тарусский район в районе с Волковское план 2-го этажа	1:200
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В.	
	Директор Рудаков И.Ю.	



КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская область, Тарусский район в районе с.Волковское план мансарды	1:200
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В.	
	Директор Рудаков И.Ю.	



КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская область Тарусский район в районе с.Волковское план мансарды	1:200
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В.	
	Директор Рудаков И.Ю.	

Экспликация

к поэтажному плану строения, расположенному по адресу :
Калужская область, Тарусский район, в районе с.Волковское

Литера по плану	Этажность	№ квартир или помещений	№ помещения	Наименование частей помещения	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения			
						Общая площадь	Итого по строению	Высота помещения по внутреннему замеру	Примечание
Стр.1г	Подвал		1	Подсобная	14,4	14,4	**14,4**	2,48	
Стр.1г	Подвал		2	Склад	20,6	20,6	**20,6**		
Стр.1г	Подвал		3	Подсобная	14,3	14,3	**14,3**		
					Итого по этажу Подвал:	**49,3**	**49,3**		
Стр.1а	1		1	Подсобная	6,9	6,9	**6,9**	3,35	
Стр.1а	1		2	Кухня	15,2	15,2	**15,2**		
Стр.1а	1		3	Кафе	52,9	52,9	**52,9**		
Стр.1а	1		4	Коридор	7,1	7,1	**7,1**		
Стр.1а	1		5	Душ	1,5	1,5	**1,5**		
Стр.1а	1		6	Санузел	1,5	1,5	**1,5**		
Стр.1а	1		7	Комната	22,9	22,9	**22,9**		
Стр.1а	1		8	Комната	15,9	15,9	**15,9**		
Стр.1а	1		9	Коридор	6,9	6,9	**6,9**		
Стр.1а	1		10	Санузел	1,4	1,4	**1,4**		
Стр.1а	1		11	Душ	1,9	1,9	**1,9**		
Стр.1а	1		12	Бассейн	51,9	51,9	**51,9**	6,2	
					Итого по этажу 1:	**186,0**	**186,0**		
Стр.1а	2		13	Коридор	16,4	16,4	**16,4**	2,55	
Стр.1а	2		14	Тамбур	7,5	7,5	**7,5**		
Стр.1а	2		15	Комната	14,5	14,5	**14,5**		
Стр.1а	2		16	Санузел	7,9	7,9	**7,9**		
Стр.1а	2		17	Комната	27,7	27,7	**27,7**		
Стр.1а	2		18	Подсобная	19,2	19,2	**19,2**		
Стр.1а	2		19	Комната	22,8	22,8	**22,8**		
Стр.1а	2		20	Санузел	4,2	4,2	**4,2**		
Стр.1а	2		21	Комната	26,2	26,2	**26,2**		
Стр.1а	2		22	Санузел	3,7	3,7	**3,7**		
Стр.1а	2		23	Подсобная	8,3	8,3	**8,3**		
					Итого по этажу 2:	**158,4**	**158,4**		
Стр.1б	Мансарда		24	Коридор	21,5	21,5	**21,5**	2,45	
Стр.1б	Мансарда		25	Подсобная	2,2	2,2	**2,2**		
Стр.1б	Мансарда		26	Комната	21,4	21,4	**21,4**		
Стр.1б	Мансарда		27	Шкаф	2,1	2,1	**2,1**		

Литера по плану	Этажность	№ квартир или помещений	№ помещения	Наименование частей помещения	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения			Примечание
						Общая площадь	Итого по строению	Высота помещения по внутреннему замеру	
Стр.1б	Мансарда		28	Санузел	3,8	3,8	**3,8**		
Стр.1б	Мансарда		29	Комната	19,2	19,2	**19,2**		
Стр.1б	Мансарда		30	Санузел	3,8	3,8	**3,8**		
Стр.1б	Мансарда		31	Шкаф	2,1	2,1	**2,1**		
Стр.1б	Мансарда		32	Комната	23,1	23,1	**23,1**		
Стр.1б	Мансарда		33	Санузел	3,8	3,8	**3,8**		
Стр.1б	Мансарда		34	Шкаф	2,1	2,1	**2,1**		
Стр.1в	Мансарда		35	Лестн. площ.	2,8	2,8	**2,8**	2,15	
Стр.1в	Мансарда		36	Санузел	3,8	3,8	**3,8**		
Стр.1в	Мансарда		37	Комната	20,7	20,7	**20,7**		
Стр.1в	Мансарда		38	Шкаф	2,9	2,9	**2,9**		
Стр.1в	Мансарда		39	Комната	19,2	19,2	**19,2**		
Стр.1в	Мансарда		40	Санузел	3,7	3,7	**3,7**		
Стр.1в	Мансарда		41	Шкаф	2,9	2,9	**2,9**		
					Итого по этажу Мансарда :	**161,1**	**161,1**		
	Итого по зданию :					**554,8**	**554,8**		
	Итого по литере Стр.1г					**49,3**	**49,3**		
	Итого по литере Стр.1а					**344,4**	**344,4**		
	Итого по литере Стр.1б					**105,1**	**105,1**		
	Итого по литере Стр.1в					**56,0**	**56,0**		

X.Расчет инветаризационной стоимости здания и его частей и служебных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости: На отклонение от группы капитальности	Поправки к стоимости: На группу капитальности	Поправки к стоимости:	Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем – куб.м. площадь – кв.м. кол-во – шт.	Восстан. стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера Стр.1а, Стр.1б, Стр.1в, Стр.1г. Гостиница																
Стр. 1а	*Основное строение*	*4*	*6Оа*	*Объем*	*20,5*	*1,12*				*22,96*	*2710*		*0*		*43,92*	*2732773*
Стр. 1б	*Мансарда*	*Калужская область*	*6а*	*Объем*	*28,3*	*1,14*				*32,26*	*350*		*0*		*43,92*	*495901*
Стр. 1в	*Мансарда*	*Калужская область*	*6а*	*Объем*	*28,3*	*1,14*				*32,26*	*183*		*0*		*43,92*	*259285*
Стр. 1г	*Подвал*	*Калужская область*	*5б*	*Объем*	*33,1*	*0,63*		**1.16*		*24,19*	*199*		*0*		*43,92*	*211423*
Итого Литера Стр.1а, Стр.1б, Стр.1в, Стр.1г. Гостиница														*0*		*3699382*

X. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения: Восстановительная	Основные строения: Действительная	Служебные постройки: Восстановительная	Служебные постройки: Действительная	Сооружения: Восстановительная	Сооружения: Действительная	Всего: Восстановительная	Всего: Действительная
2011	3699382	3699382					3699382	3699382

Особые отметки:

Исполнил *Романова И.В.*

Директор *Рудаков И.Ю.*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №1, всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2011

Кадастровый номер 40:20:071402:66:3
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5415

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Гостиница

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл Калужская	
Район	Тарусский	
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Стр.1а,Стр.1б,Стр.1в,Стр.1г	
Иное описание местоположения	Калужская обл, р-н Тарусский, в районе с.Волковское	

1.3. **Основная характеристика** Общая площадь (тип), 554.8 (значение), кв. м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. **Назначение:** Отдыха и развлечений

1.5. **Этажность:**

количество этажей 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 40:20:071402:66

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1.10. ФГУ ЗКП по Калужской области Межрайонный отдел №3 Обособленное подразделение в Тарусском районе
(наименование органа или организации)

И.о. зам. начальника Тарусского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
(полное наименование должности)

(подпись)

Н. А. Лагиренко
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ-

СЕРПУХОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
КОЧЕВИНОВ С. М.
КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2018 № 99/2018/85634284			
Кадастровый номер:		**40:20:071402:1031**	

Номер кадастрового квартала:	40:20:071402
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5415, Кадастровый номер: 40:20:071402:66:4
Адрес:	Калужская область, р-н Тарусский, в районе с Волковское, база отдыха ООО "Мотель Ольгинка"
Площадь, м²:	85.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Каркасно-обшивные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	1826829.83

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2018 № 99/2018/85634284			
Кадастровый номер:		**40:20:071402:1031**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:20:071402:66
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2018 № 99/2018/85633915			
Кадастровый номер:		**40:20:071402:1030**	

Номер кадастрового квартала:	40:20:071402
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5415, Кадастровый номер: 40:20:071402:66:6
Адрес:	Калужская область, р-н Тарусский, в районе с Волковское, база отдыха ООО "Мотель Ольгинка"
Площадь, м²:	63.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	537010

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.03.2018 № 99/2018/85633915			
Кадастровый номер:		**40:20:071402:1030**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:20:071402:66
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Казенное предприятие Калужской области "Бюро ***технической инвентаризации" Тарусский филиал.***

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **здание**
(тип объекта учета)

кафе
(наименование объекта)

нежилое, общественное, торговли и общественного питания
(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации *Калужская обл.*
Административный округ(округ) *р-н Тарусский*
Город (пос.)
Район города
Улица(пер.) *в районе с.Волковское*
Дом № *Инвентарный №* 5415

Литера по плану *СТР3*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
«10» 04 2011 г.
и ему присвоен инвентарный номер
кадастровый номер 40:20:071002:66:5
(Подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2011 г.

Директор Рудаков И.Ю.
(Фамилия И.О.)

М.П.

I. Сведения о правообладателях объекта

Реестровый № Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Доля в праве при общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
10.05.2011	Пак Александр Николаевич	Собственность, Разрешение на строительство №09-09-Р от 09.09.2009г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 405 123 03-04-11 РА от 15.02.2011г.; Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 176982 от 04.05.2011г.	целая	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области

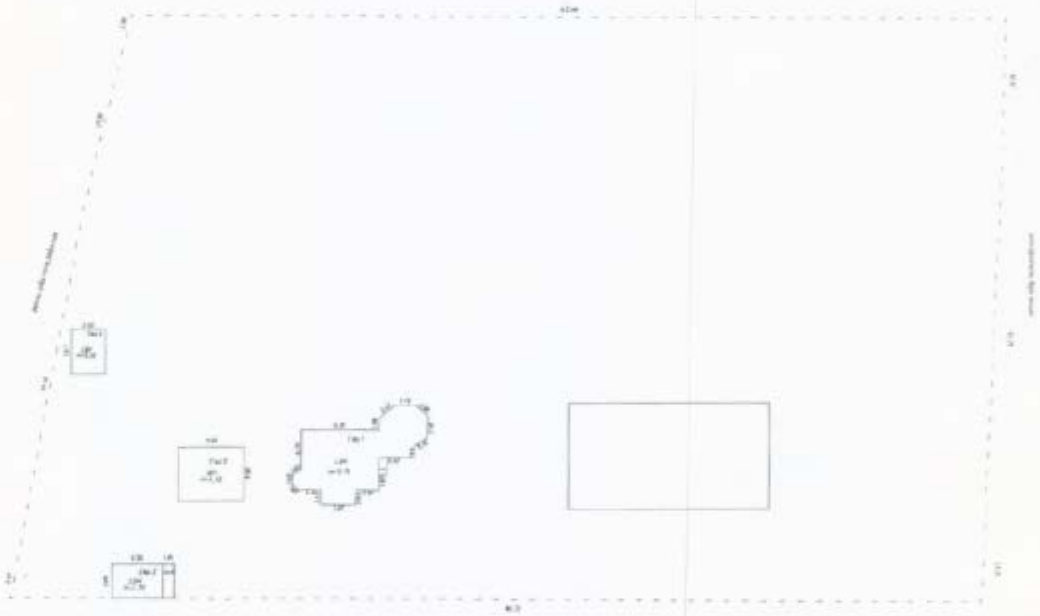
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

«19» 04 2011 г.

и ему присвоен инвентарный номер 5

кадастровый номер 40:20:014402:66:5

Подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица



КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская обл., Тарусский район в районе с.Волковское План участка	1:1000
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В.	
	Директор Рудаков И.Ю.	

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	грунт		
15000	15000	99						

III. Общие сведения

Назначение Нежилое, общественное, торговли и общественного питания

Использование кафе

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

IV Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Стр.3	Основное строение	11*9	99	99	4,5	446

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера СТР3 Кафе		
Отопление	Электрическое	94,5
Водопровод	От местных источников	94,5
Канализация	Местная	94,5
Электроснабжение	скрытая проводка	94,5

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Стр.3 Основное строение. Кафе

Год постройки: 2009 Группа капитальности: V Число этажей: 1

Этажность: 1 Подземная этажность:

№ п/п	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.8*гр.8/100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бетонный		4	1	4	0	0
2	Стены			26	1	26	0	0
	Наружные и внутренние капитальные стены	брус						
3	Перекрытия	деревянные балки		7	1	7	0	0
4	Кровля	кальмановая		9	1	9	0	0
5	Полы	плитка		16	1	16	0	0
6	Проемы			13	1	13	0	0
	Проемы оконные	стеклопакеты						
	Проемы дверные	стеклопакеты						
7	Отделочные работы			5	0	0	0	0
8	Санитарно - электротехнические работы			12	1	12	0	0
	Колонка водогрейная							
	Водопровод	есть						
	Канализация	есть						
	Электроосвещение	есть						
9	Прочие работы	отмостка		8	1	8	0	0
			Итого	100		95		0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{95} = 0$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

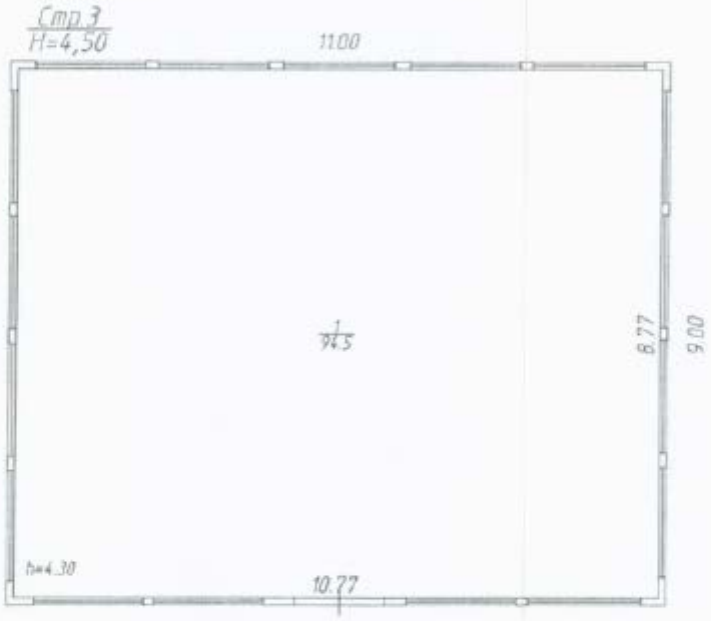
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ, %												

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Группа капитал.	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Группа капитал.	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Группа капитал.	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундамент																		
Стены и перегородки																		
Перекрытия																		
Крыша																		
Полы																		
Проемы																		
Отделочные работы																		
Электроосвещение																		
Прочие работы																		
Итого				100	x					100	x					100	x	
Износ, %																		

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: Длина (м)	Размеры: Высота, ширина (м)	Площадь (кв м)	№ сборника	№ таблицы	Стоимость изм По таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях



КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 5415	адрес объекта: Калужская область, Тарусский район в районе с.Волковское План кафе	1:100
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
17.03.11	Инженер: Романова И.В. Директор Рудаков И.Ю.	

Экспликация

к поэтажному плану строения, расположенному по адресу :
Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с.Волковское

Литера по плану	Этажность	№ квартир или помещений	№ помещения	Наименование частей помещения	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения			
						Общая площадь	Торговая	Высота помещения по внутреннему замеру	Примечание
Стр.3	1		1	Кафе	94,5	94,5	94,5	4,3	
					Итого по этажу 1:	**94,5**	**94,5**		
					Итого по зданию :	**94,5**	**94,5**		
					Итого по литере Стр.3	**94,5**	**94,5**		

X.Расчет инветаризационной стоимости здания и его частей и служебных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости: На отклонение от группы капитальности	Поправки к стоимости:	Поправки к стоимости:	Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем – куб.м, площадь – кв.м, кол-во – шт.	Восстан. стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс изменения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера Стр.3. Кафе																
Стр. 3	*Основное строение*	*26(часть II)*	*126а*	*Объем*	*28,0*	*0,95*				*26,6*	*446*		*0*		*43,92*	*521049*
Итого Литера Стр.3. Кафе														*0*		*521049*

X. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2011		*521049*						*521049*

Особые отметки:

Исполнил *Романова И.В.*

Проверил *Рудаков И.Ю.*

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области

Дата выдачи: "04" мая 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на строительство от 09.09.2009 №09-09-Р

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.02.2011 №RU 405 123 03-05-11 РА

Субъект (субъекты) права: Пак Александр Николаевич, дата рождения 17.03.1966, место рождения: с.Тимоховка Горецкого района Могилевской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 11 № 345258, выдан 24.03.2011 ТП в г.Серпухове ОУФС России по Московской области в г.Серпухове, код подразделения 500-156; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, г.Серпухов, ул.Совхозная, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Гостиница, назначение: отдыха и развлечений, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 554,8 кв. м, инв.№ 5415, лит. Стр.1а,Стр.1б,Стр.1в,Стр.1г. адрес объекта: Калужская область, Тарусский район, в районе с.Волковское

Кадастровый (или условный) номер: 40:20:071402:66:3

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2011 года сделана запись регистрации № 40-40-14/009/2011-176

СЕРПУХОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
КОЧЕВИНОВ С.М.
КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ-

Регистратор Лагиренко Н. А.

М.П. (подпись)

40 КЛ № 176983

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"22" октября 2013 г. № 40/13-214287	
Кадастровый номер:	40:20:071402:1032
Номер кадастрового квартала:	40:20:071402
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Калужская обл, р-н Тарусский, в районе с.Волковское		
2	Основная характеристика:	площадь	554.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	4	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Рубленые		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2009		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	11039000		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	40:20:071402:66		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	5415, 40:20:071402:66:3, Стр.1а,Стр.1б,Стр.1в,Стр.1г		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калужской области Межрайонный отдел №3 Обособленное подразделение в Тарусском районе		

инженер 2 категории		С. М. Горячева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

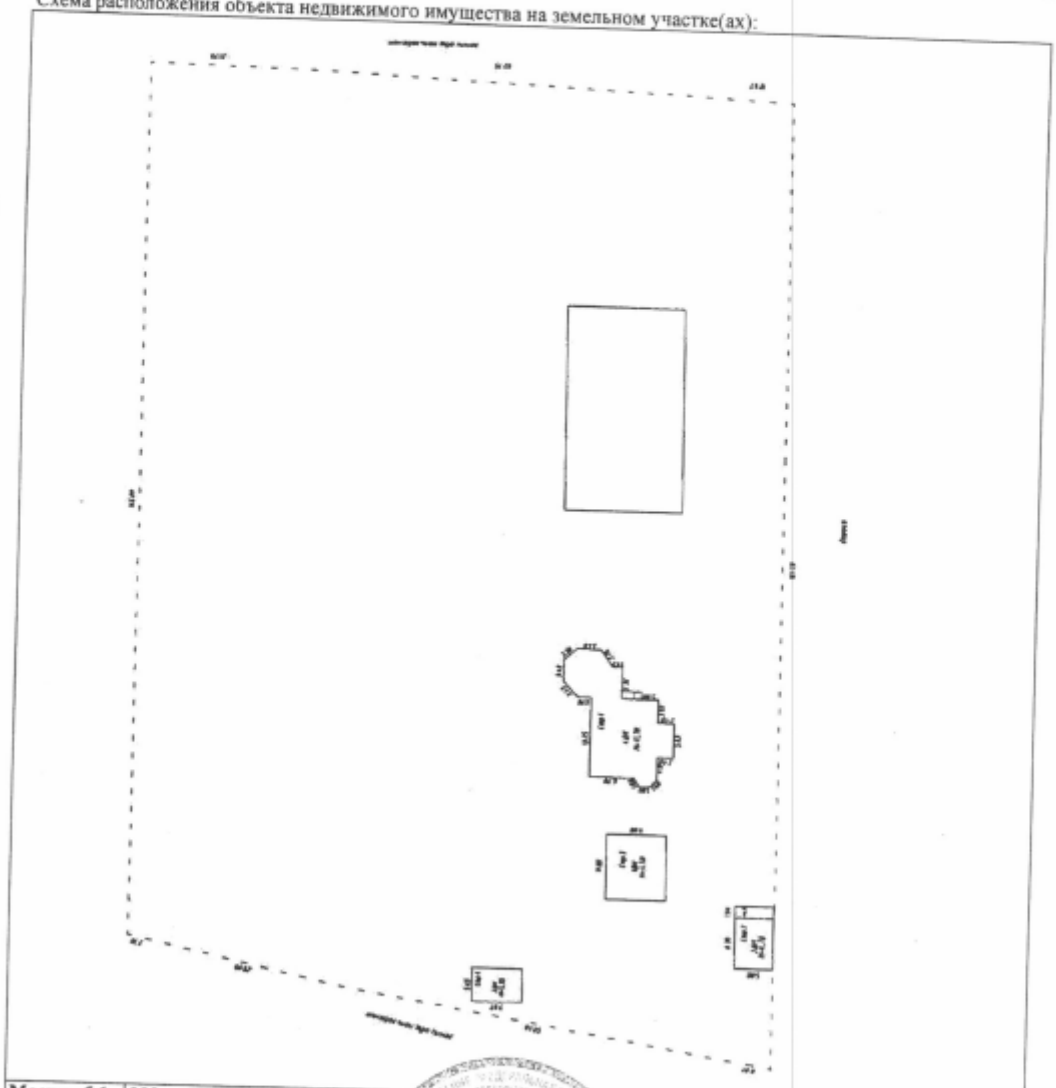
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2

"22" октября 2013 г. № 40/13-214287

Кадастровый номер:	40:20:071402:1032

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 980

инженер 2 категории		С. М. Горячева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	40:20:071402:66
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения базы отдыха
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
		Адрес:	Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с. Волковское
		Площадь:	15000 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.12.2007
		номер государственной регистрации:	40-40-20/022/2007-061

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 08.12.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	40-40-14/019/2011-084
		2.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	40-40-14/018/2013-041

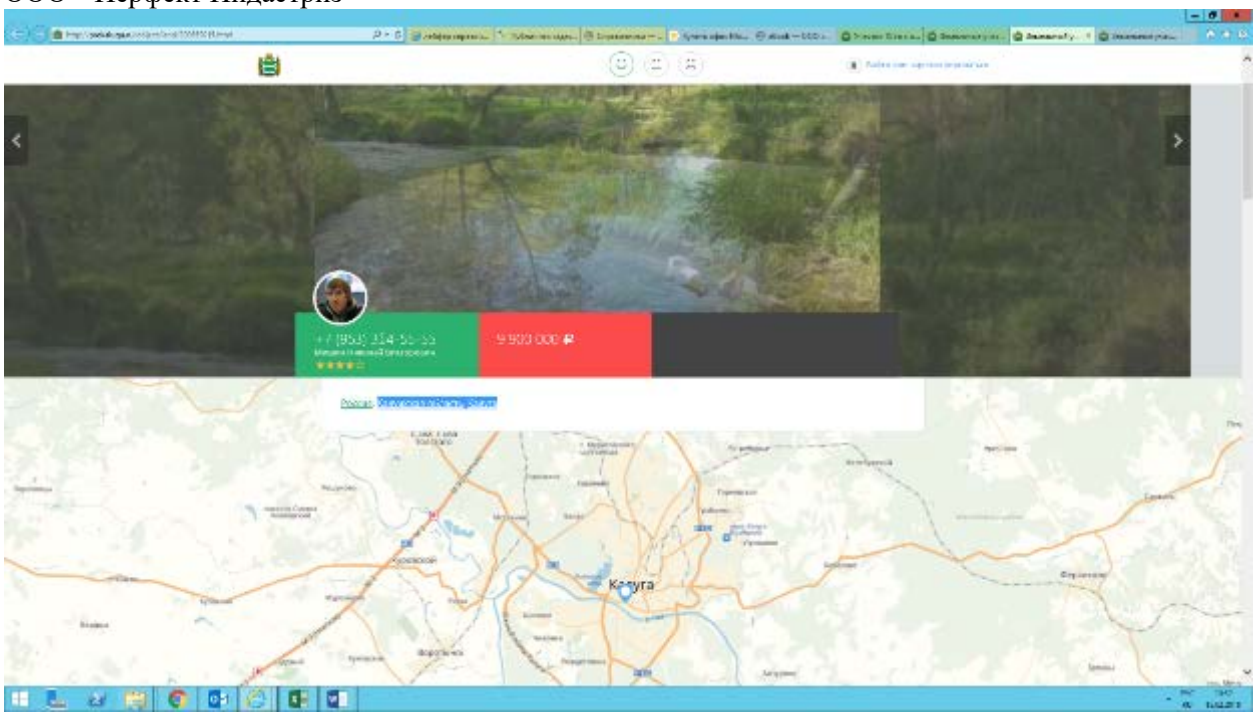
		2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на отчуждение объекта: Калужская область, Тарусский район, в районе с.Волковское, кад.№ 94,, земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения базы отдыха, общая площадь 15000 кв. м
			номер государственной регистрации:	40-40/020-40/020/001/2016-6/1
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		40:20:071402:1032
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Калужская обл, р-н Тарусский, в районе с.Волковское
		Площадь:		554, 8 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		04.05.2011

		номер государственной регистрации:		40-40-14/009/2011-176
		основание государственной регистрации:		Разрешение на строительство от 09.09.2009 №09-09-Р; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.02.2011 №RU 405 123 03-05-11 РА
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	40-40-14/019/2011-084
		3.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	40-40-14/018/2013-041
		3.3.3.	вид:	Аренда

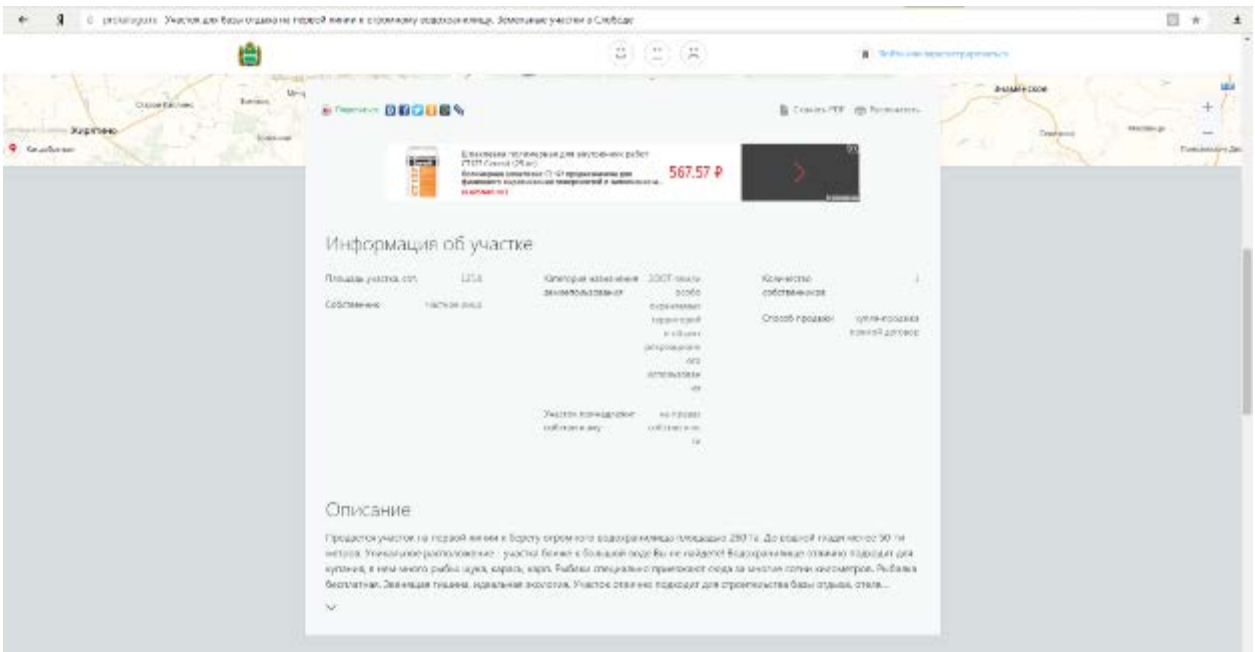
			номер государственной регистрации:	40-40-14/004/2014-098
		3.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на отчуждение объекта: Калужская область, Тарусский район, в районе с.Волковское, кад.№ 40:20:071402:1032, Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 554, 8 кв.м
			номер государственной регистрации:	40-40/020-40/020/001/2016-6/2
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		40:20:071402:1033
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Калужская обл., р-н Тарусский, в районе с.Волковское
		Площадь:		94, 5 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		04.05.2011

		номер государственной регистрации:	40-40-14/009/2011-175
		основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство от 09.09.2009 №09-09-Р; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.02.2011 №RU 405 123 03-04-11 РА
		дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	40-40-14/019/2011-084
	4.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	40-40-14/018/2013-041
	4.3.3.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	40-40-14/004/2014-098
	4.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Наложить запрет на отчуждение объекта: Калужская область, Тарусский район, в районе с.Волковское, кад.№ 40:20:071402:1033, Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 94, 5 кв.м
		номер государственной регистрации:	40-40/020-40/020/001/2016-6/3

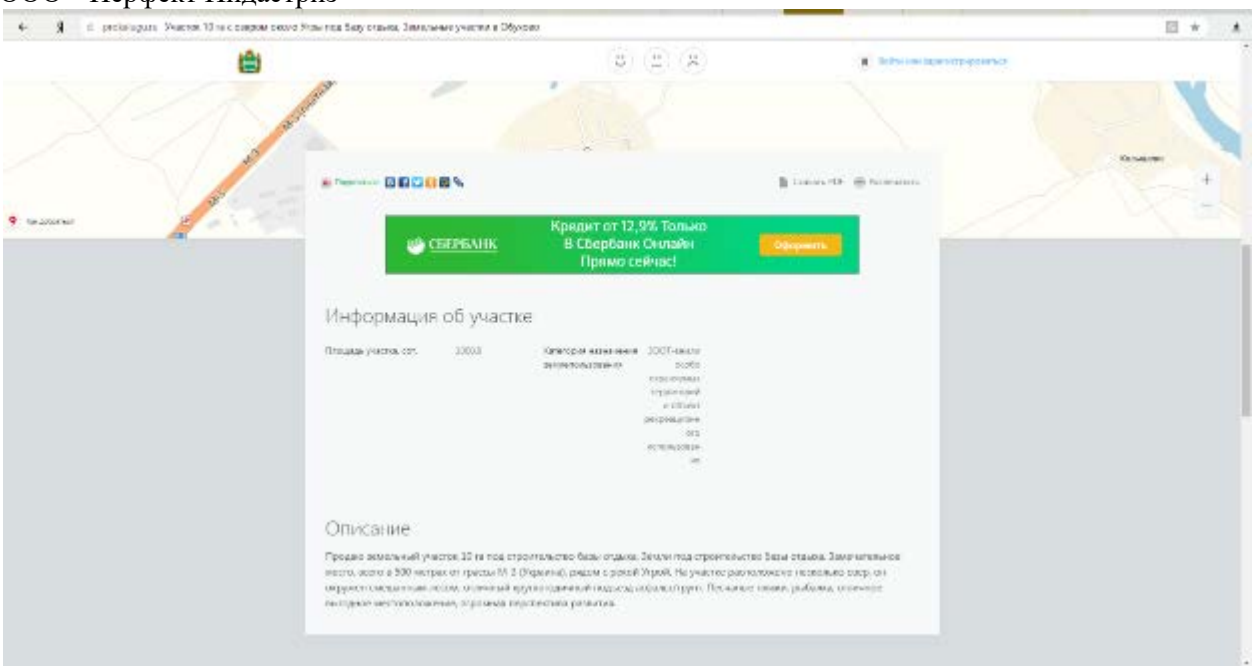
ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ



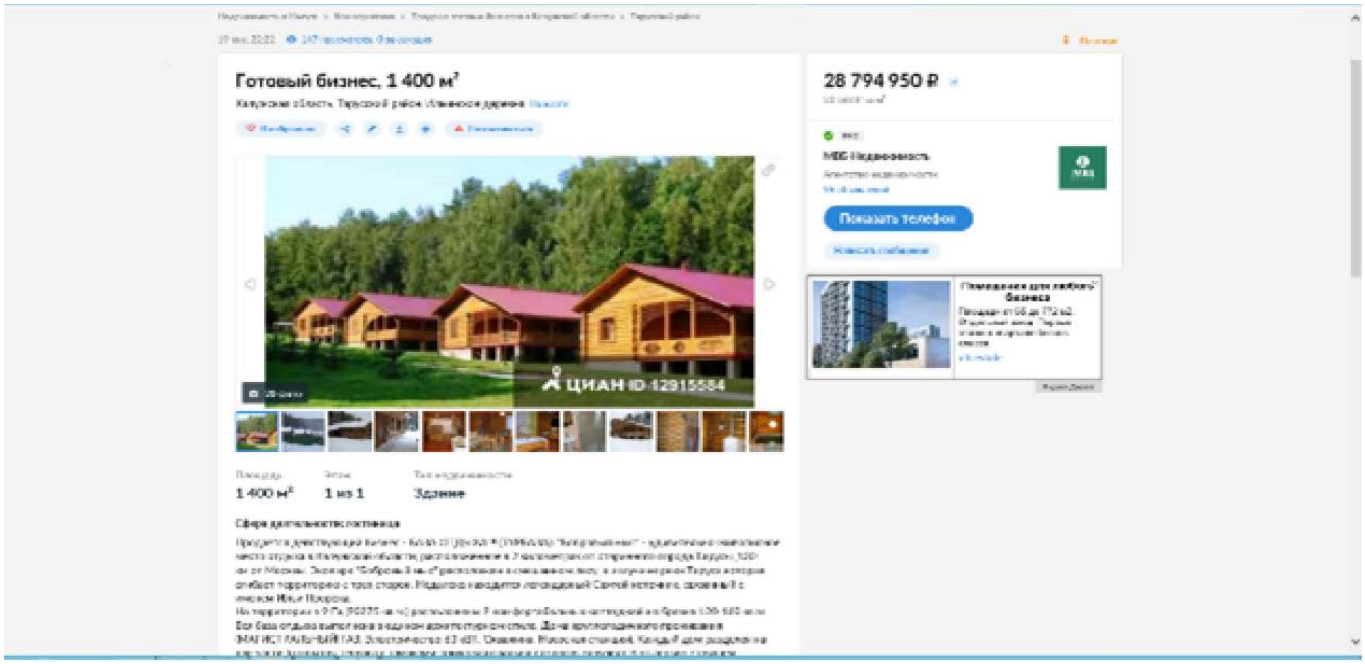
http://prokalugu.ru/object/land/200653015.html



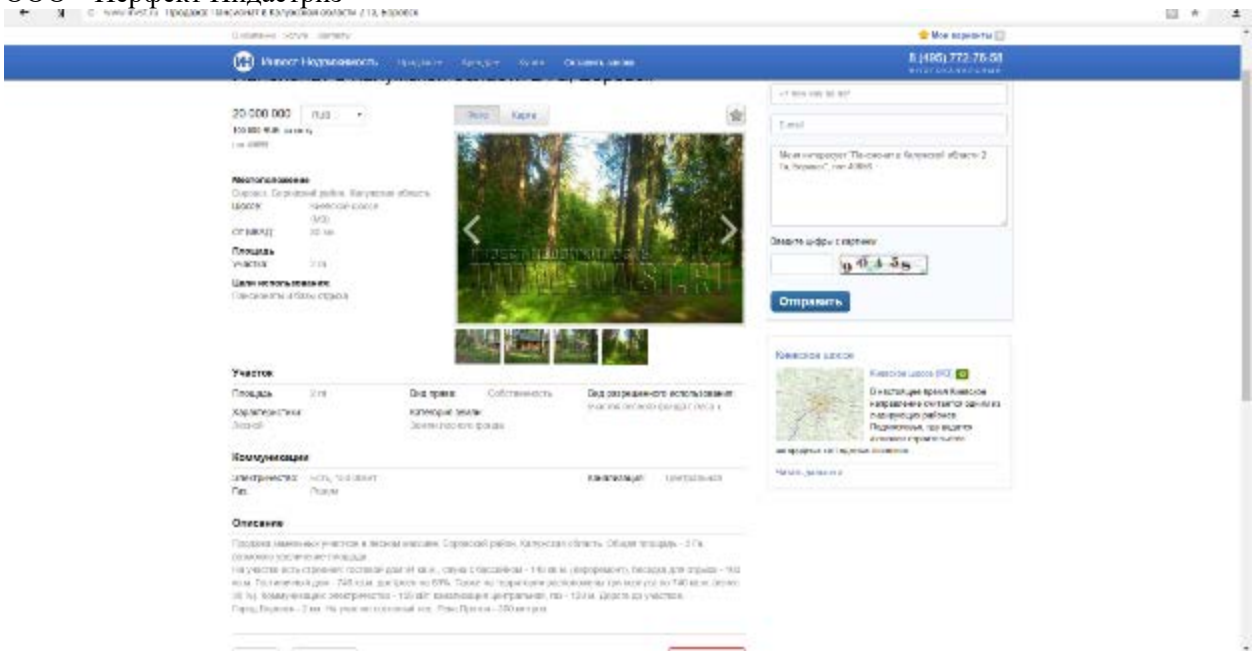
http://prokalugu.ru/object/land/200313710.html



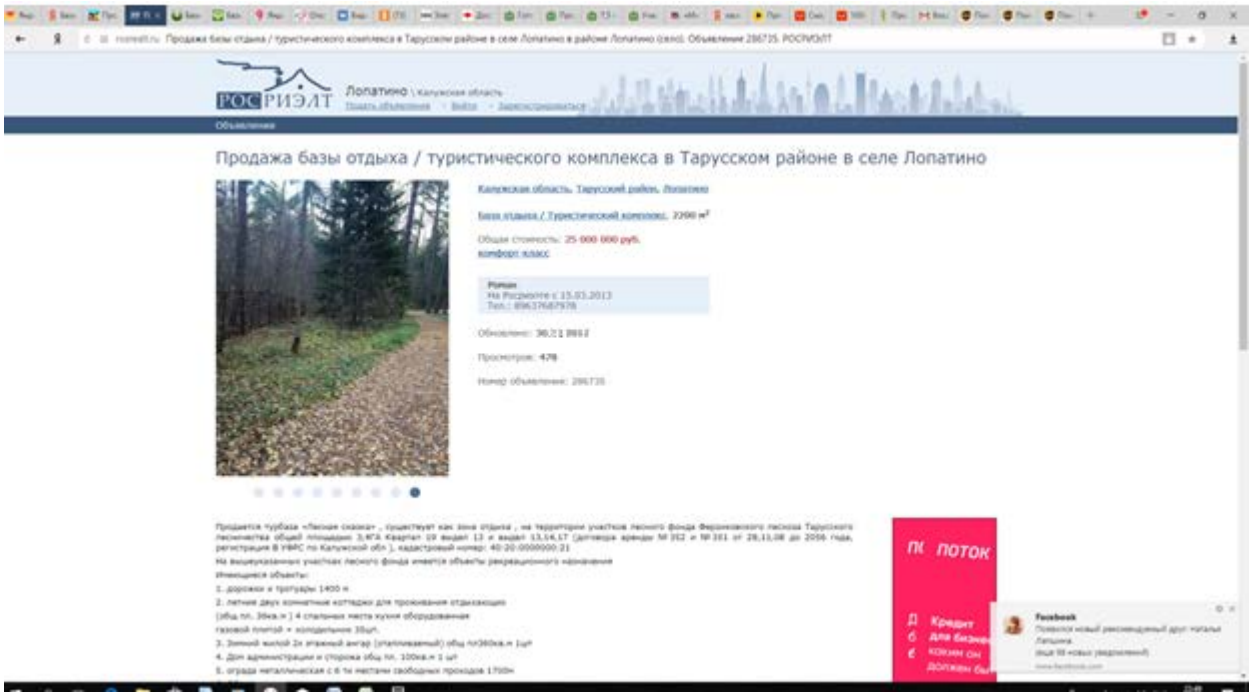
http://prokalugu.ru/object/land/201432909.html



https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/155552944/



http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/pansionat_v_kaluzhskoy_oblasti_2_ga_borovsk/



https://rosrealt.ru/tarusskij-rajon/kommercheskaja/286735

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС № 922/ 1262630939
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «23» августа 2017 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Наименование организации* ***Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРФЕКТ ИНДАСТРИЗ»*** Юридический адрес: **450074 РБ, Уфа, ул. Коммунистическая, 80** ОГРН. **1090260000643** ИНН: **0273051519 / 022901001** р/с **40702810200060001050** банк **ПАО "АКИБАНК" в г Уфа** БИК **048073936** к/с **30101810280730000936**
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **28.09.2017г.** по 24 часа 00 минут **27.09.2018г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.09.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**5.000.000 (Пять миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**5700 (Пять тысяч семьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/**1262630939** от 23.08.2017 г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Евсешина Елена Федоровна	Код 21472944

Экземпляр Полиса страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. **Селиверстова Л.И.** (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись) Рябова Е.Б.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 661-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации учебников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ершова Александра Алексеевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Ершов Александр Алексеевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «17» октября 2007г.
за регистрационным № 001204

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 мая 2017 г.

Дата составления выписки «05» мая 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков С.А. Табакова

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Ершов Александр Алексеевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 408464, выдан 26.11.2016г.
МП №2 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 17 » октября 2007г., регистрационный № 001204
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 05 » мая 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023826 *

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 333666

Настоящий диплом выдан Ершову Александру Алексеевичу

в том, что он(а) с 13 января 2003 г. по 28 июня 2003 г. прошел(а) профессиональную переподготовку (на) Московской государственной технологической академии

по направлению Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 июня 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Ершова Александра Алексеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Глава Москва 2003

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 272

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008057-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ершову Александру Алексеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

11. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**10.1.** При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в **течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения непредъявленных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебной и внесудебной защите. **10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.**
12. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страховщика его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются в страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случая возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, вызванных указанными обстоятельств.
13. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
14. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С условиями Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П. подпись

Страховщик

М.П. подпись