

Частнопрактикующий оценщик Иванов Олег Николаевич

Действительный член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Национальная коллегия специалистов–оценщиков», регистрационный номер 00023.
ИНН: 402701308310
248002, г.Калуга, ул.Степана Разина, д.60, кв.6
тел.: 8-910-913-90-71, e-mail: ocenka-credo@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года

ОТЧЕТ №008/25

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
недвижимого имущества расположенного по адресу:
Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а
в составе земельного участка площадью 815 кв. м,
кадастровый номер 40:26:000083:871
и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв. м,
кадастровый номер 40:26:000083:348,
по состоянию на 07 апреля 2025г.**

2025г.

Частнопрактикующий оценщик Иванов Олег Николаевич

Действительный член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Национальная коллегия специалистов—оценщиков», регистрационный номер 00023.
ИИН: 402701308310

248002, г.Калуга, ул.Степана Разина, д.60, кв.6
тел.: 8-910-913-90-71, e-mail: ocenka-credo@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года

исх. № 008/25

от 16 апреля 2025г.

Генеральному директору ООО «Ваш Дом»

Валентине Михайловне Масловой

РЕЗУЛЬТАТИВНАЯ ЧАСТЬ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №008/25

В соответствии с Договором №008-03-25 от 12.03.2025г. на выполнение услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а в составе земельного участка площадью 815 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:871 и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:348, оценщик Иванов Олег Николаевич провел оценочные работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества. Оценка проведена по состоянию на 07.04.2025г.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что *рыночная стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а в составе земельного участка площадью 815 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:871 и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:348, по состоянию на 07.04.2025г., составляет:*

45 127 777 (Сорок пять миллионов сто двадцать семь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей (с учетом НДС)

38 472 690 (Тридцать восемь миллионов четыреста семьдесят две тысячи шестьсот девяносто) рублей (без учета НДС), в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Земельный участок, кад. № 40:26:000083:871	5 197 255*	5 197 255*
2	Нежилое здание «Гостиницы», кад. № 40:26:000083:348	39 930 522	33 275 435

*Примечание: согласно п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются предметом налогообложения по НДС.

Оценка проведена, в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 апреля 2022г. №200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

С уважением,
Частнопрактикующий оценщик
Иванов Олег Николаевич

О.Н. Иванов

Частнопрактикующий оценщик Иванов Олег Николаевич

Действительный член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Национальная коллегия специалистов—оценщиков», регистрационный номер 00023.

ИНН: 402701308310

248002, г.Калуга, ул.Степана Разина, д.60, кв.6
тел.: 8-910-913-90-71, e-mail: ocenka-credo@yandex.ru
Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года

«УТВЕРЖДАЮ»

Частнопрактикующий оценщик

Иванов Олег Николаевич

_____ О.Н. Иванов

16 апреля 2025г.

ОТЧЕТ №008/25

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
недвижимого имущества расположенного по адресу:
Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а
в составе земельного участка площадью 815 кв. м,
кадастровый номер 40:26:000083:871
и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв. м,
кадастровый номер 40:26:000083:348,
по состоянию на 07 апреля 2025г.**

(на 75 страницах)

г. Калуга
2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о Заказчике оценки.....	5
1.4. Сведения об Оценщике.....	5
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	5
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	6
1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	7
1.8. Заявление о соответствии	9
1.9. Оцениваемые права.....	10
1.10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
2.2. Местоположение, окружение объекта недвижимости.....	11
2.3. Описание прав на объект оценки	12
2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.5. Основные характеристики нежилого здания.....	14
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	18
4.2. Анализ сегмента рынка объекта оценки	23
4.3. Анализ рынка объекта оценки	25
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	34
5.1. Этапы проведения оценки	34
5.2. Определение базы стоимости	34
5.3. Используемые подходы к оценке	35
5.3.1. Описание подходов, последовательность определения стоимости объекта оценки	35
5.3.2. Обоснование выбора используемых подходов	36
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	36
6.1. Расчет стоимости земельного участка	36
6.2. Расчет стоимости нежилого здания сравнительным подходом	46
6.3. Определение рыночной стоимости здания на основе доходного подхода	58
6.4. Согласование результатов оценки недвижимого имущества.....	72
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	73
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ	74
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	75
9.1. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки	75
9.2. Копии документов и информация об объекте оценки	79
9.3. Копии предложений, используемых в расчете	102

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество – расположено по адресу: Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а, в составе земельного участка площадью 815 кв.м, кадастровый номер 40:26:000083:871 и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв.м, кадастровый номер 40:26:000083:348 (далее – Объект оценки). Описание Объекта оценки приведено в гл. 2 настоящего Отчета.
Основание для проведения оценки	Договор 008-03-25 от 03 апреля 2025г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	07 апреля 2025г.
Дата составления отчета	16 апреля 2025 г.
Срок проведения оценки	03.04.2025 – 15.04.2025 –
Порядковый номер отчета	№ 008/25
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> - Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. - Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта. - Заключение об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он передаст из рук в руки по стоимости, равной указанной в отчете. - Согласно установленным профессиональным стандартам, ЧПО Иванов Олег Николаевич сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. - Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. - Отчет об оценке может быть использован только в соответствии с указанным предполагаемым использованием и не может быть использован для иных целей. - Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов с учетом НДС

№ п/п	Наименование / Подход	Результаты расчета в рамках подхода, руб. с НДС			Согласованное значение, руб.
		ЗП	СП	ДП	
1	Земельный участок, кад. № 40:26:000083:871	обоснованный отказ	5 197 255	обоснованный отказ	5 197 255
2	Нежилое здание (Гостиница), кад. № 40:26:000083:348	обоснованный отказ	40 482 355	39 378 689	39 930 522

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

45 127 777 (Сорок пять миллионов сто двадцать семь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей (с учетом НДС)

38 472 690 (Тридцать восемь миллионов четыреста семьдесят две тысячи шестьсот девяносто) рублей (без учета НДС), в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Земельный участок, кад. № 40:26:000083:871	5 197 255*	5 197 255*
2	Нежилое здание «Гостиницы», кад. № 40:26:000083:348	39 930 522	33 275 435

*Примечание: согласно п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются предметом налогообложения по НДС.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Недвижимое имущество – расположенное по адресу: Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а, в составе земельного участка площадью 815 кв.м, кадастровый номер 40:26:000083:871 и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв.м, кадастровый номер 40:26:000083:348 (далее – Объект оценки). Описание Объекта оценки приведено в гл. 2 настоящего Отчета.
Существующие имущественные права на объект оценки	Собственник объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ваш Дом» (ООО «Ваш Дом»). Место нахождения: 248012, Калужская область, г. Калуга, ул. Московская, д. 311, к.3. ИНН 4028069602. Вид права: Собственность.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Ограничения (обременения) прав не учитываются.
Обладатель оцениваемых прав	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Калужский государственный университет им. К. Э. Циолковского» Вид права: Оперативное управление.
Цель оценки	Установление рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, совершения с ним сделки купли-продажи. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	По состоянию на 07 апреля 2025г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	04 апреля 2025г.
Период (срок) проведения работ по оценке	03.04.2025г. – 16.04.2025г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	1. Заявление на проведение оценки от 03.04.2025г. 2. Технический план на нежилое здание от 03.04.2024г. 3. Выписка из ЕГРН на земельный участок КУВИ-001/2025-50873350 от 25.02.2025. 4. Выписка из ЕГРН на нежилое здание КУВИ-001/2024-186955966 от 19.07.2024.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш Дом» (ООО «Ваш Дом»)
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН: 1194027012662 от 22.11.2019.
Место нахождения	248012, Калужская область, г. Калуга, ул. Московская, д. 311, к.3

1.4. Сведения об Оценщике

Фамилия имя отчество	Частнопрактикующий оценщик Иванов Олег Николаевич
ИНН	402701308310
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт гражданина РФ: серия 29 09 №374486, выдан 22.01.2010г. Отделом УФМС России по Калужской области в Ленинском округе города Калуги, код подр. 400-001.
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" (г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр. 3), включен в реестр 28 декабря 2007г. за регистрационным №00023.
Номер, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	«Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовке руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Специализация - Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411194 от 23.06.2000г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №046900-1 от 14.02.2025г. срок действия до 14 февраля 2028 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах» №372/2024/СП134/765 от 01.10.2024 года. Срок действия с 24 октября 2024 года по 23 октября 2025 года. Лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2000 года
Место нахождения Оценщика	248002, г. Калуга, ул. Степана Разина, д. 60, кв. 6.
Почтовый адрес оценщика	248002, г. Калуга, ул. Степана Разина, д. 60, кв. 6.
Номер контактного телефона	8-910-913-90-71
Адрес электронной почты	ocenka-credo@yandex.ru
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	
Не привлекались	
Сведения о независимости оценщика	
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:	
<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 14.02.2024), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке. 	

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов

недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговориваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

3. Система стандартизации, утвержденная Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года:

- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности СРО «НКСО»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке»;
- стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности ассоциации СРО «НКСО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

4. Прочие стандарты: не применялись.

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

6. Иные документы методического характера: не применялись.

1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-І, ФСО-ІІ, ФСО-ІІІ в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизведения или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизведения или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизведения им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

1.8. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

– оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

– вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

– Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации СРО «НКСО»;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета; описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.9. Оцениваемые права

Оценка определяет рыночную стоимость полного права собственности на оцениваемое имущество.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено. Договор №008-03-25 от 03 апреля 2025г.
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Получено. Перечень полученных документов представлен в таблице 1
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено в разделе 2
4. Анализ предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено. Результаты анализа приведены в разделе 2
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено. Результаты анализа приведены в разделе 4.
6. Осуществление расчетов	Проведено. Результаты расчетов рыночной стоимости приведены в разделе 6.
7. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено. Результаты расчетов и выведение итоговой величины рыночной стоимости приведены в разделе 7.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено. Сроки проведения оценки 03.04.2025г. – 16.04.2025г. дата составления отчета 16.04.2025г.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая информация

Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество – земельный участок площадью 815 кв.м, кадастровый номер: 40:26:000083:871, местоположение: Калужская обл. г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а и расположенное на нем нежилое здание «Гостиницы» площадью 1089,7 кв.м кадастровый номер: 40:26:000083:348, местоположение: Калужская обл. г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а.

Нежилое здание построено в 1993г. как административно бытовое, в результате социально-экономических преобразований на смену крупным предприятиям в бывшей промзоне пришли новые собственники занимающиеся мелким бизнесом. По информации представителя Заказчика нежилое здание, входящее в состав Объекта оценки было перепрофилировано под гостиницу для трудовых мигрантов из среднеазиатских республик. Несколько лет назад собственником был заключен договор о сотрудничестве с

исправительным учреждением Уфиц № 1 Ик-7. В настоящее время помещения первого этажа нежилого здания используются для работы персонала учреждения, а 2-3 этажи для проживания специального контингента.

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

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является объект недвижимого имущества.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывались на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющихся в открытом доступе, базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик не проводил обмеры Объекта оценки. Источником информации о площадях, местоположении, обременениях послужила информация, предоставленная Заказчиком.

Оценщиком также были использованы иные сведения, полученные из печатных источников, статистические данные, а также сведения, полученные из Интернета, являющиеся существенно важными для полноты отражения примененных методов расчета стоимости Объекта оценки.

Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в таблице.

Данные, предоставленные Заказчиком

Таблица №1.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1.	Заявление на проведение оценки от 03.04.2025г.
2.	Технический план на нежилое здание от 03.04.2024г.
3.	Выписка из ЕГРН на земельный участок КУВИ-001/2025-50873350 от 25.02.2025.
4.	Выписка из ЕГРН на нежилое здание КУВИ-001/2024-186955966 от 19.07.2024.

Копии см. раздел Приложения к Отчету

Законодательство и нормативные акты, использовавшиеся при написании отчета:

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список литературы, нормативных документов и справочных материалов»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список литературы, нормативных документов и справочных материалов»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список литературы, нормативных документов и справочных материалов»).

Информация из открытых источников информации (интернет):

- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что данные о технических параметрах и физических характеристиках Объекта полностью определяются на основании данных предоставленных Заказчиком.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

Оценщик в процедуре оценки использовал факт необходимости предоставления Отчета об оценке в заинтересованные инстанции.

Исходные данные, как и трактовка подходов и методов оценки, считаются достоверными и надежными.

Мнение оценщика о рыночной стоимости Объекта оценки действительно в течение 6 месяцев при сохранении текущей экономической ситуации.

Отчет об оценке содержит мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

2.2. Местоположение, окружение Объекта недвижимости

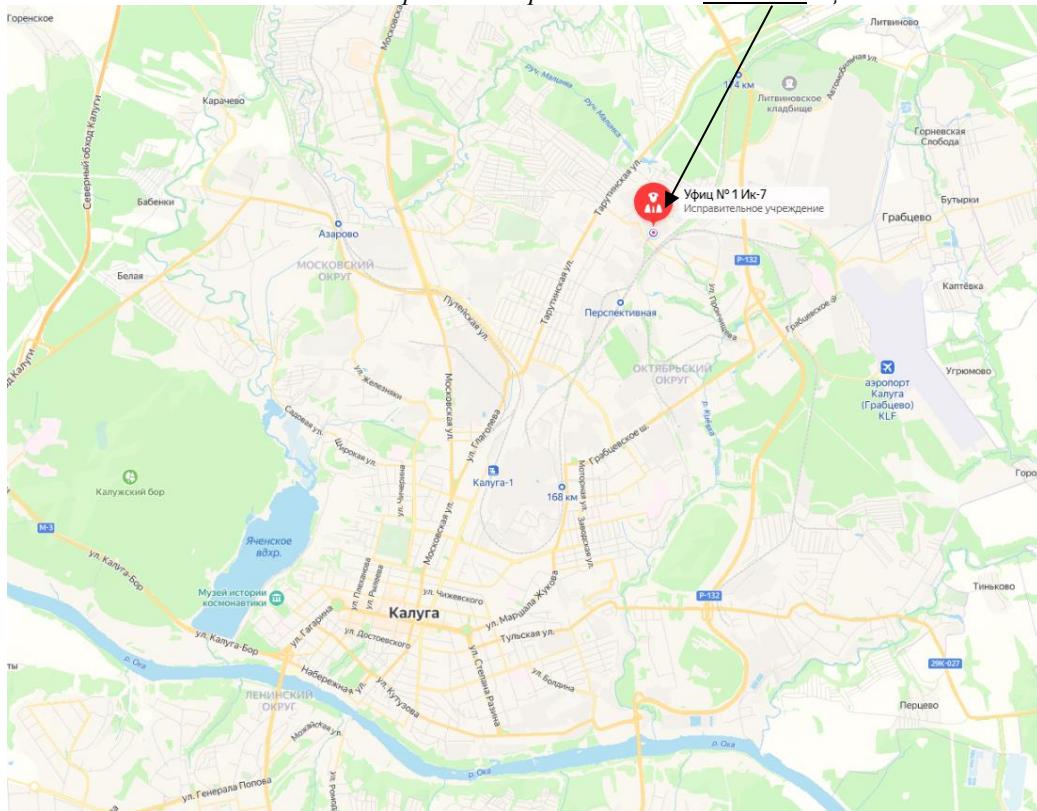
Характеристики местоположения Объекта оценки

Таблица №2.

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
1	Район расположения Объекта оценки	Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а
2	Местоположение района	Объект оценки находится на северо-востоке, в 7,5 км от исторического центра г. Калуги.
3	Расположение относительно транспортных магистралей	Объект оценки находится в 1,5 км от Грабцевское шоссе и в 1,0 км от улицы Тарутинской главных транспортных магистралей города.
4	Интенсивность движения транспорта	По пер. Сельский интенсивный транспортный поток. Вдоль территории Объекта оценки проходит тупиковая автодорога.
5	Благоустройство территории	Обустроены подъездные пути с щебеночным покрытием, места для стоянки автомобилей на прилегающей территории вдоль дороги. Расстояние до дороги с асфальтовым покрытием 110 м.
6	Транспортная доступность	Транспортная доступность на частном транспорте хорошая. Остановки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		общественного транспорта находятся на основных транспортных магистралях города в 1,5 км на Грабцевском шоссе и в 1,0 км на улице Тарутинской.
7	Окружение Объекта оценки	С южной стороны, расположена местная автодорога, одноколейная железная дорога площадка для вождения от автошколы, с севера востока и западной стороне находится промзона где работают «Хлебозавод № 1», Строительная компания «Калужский Терем», Автосервис «Компас40».
8	Экологическая обстановка	Экологическая обстановка района характеризуется умеренным уровнем антропогенного воздействия на окружающую природную среду объектов транспорта.

Рис. Схематичная карта месторасположения Объекта оценки



Объект оценки расположен в промышленной зоне г. Калуги в мкр. Ольговка. В этом районе располагаются большое количество складских, строительных и промышленных баз расположены такие предприятия как ОАО «Ремпутьмаш», ОАО «Калужский мясокомбинат», обувная фабрика «Калита», ООО «Промстальконструкция», Вторчермет, Цветмет, территория бывшего «Молзавода», территория бывшего кирпичного завода и др. промышленные базы. В микрорайоне Ольговка, промзоны граничат с частным жилым сектором, многоэтажной жилой застройкой, которая представлена в основном пятиэтажными домами 70-80-х годов постройки. Условно микрорайон Ольговский расположен вдоль ул. Тарутинская, ограниченный базой «Холодильник», железнодорогой и Ольговскими прудами, за которыми начинается лесополоса.

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его не высокой коммерческой и инвестиционной привлекательности, локальное расположение накладывает ограничения по функциональным видам застройки.

2.3. Описание прав на Объект оценки

Описание правоподтверждающих документов

Таблица №3

Наименование объекта в соответствии с правом подтверждающим документом	Реквизиты правоподтверждающих документов	Субъект права / Вид права
Земельный участок площадью 815 кв.м, кадастровый номер: 40:26:000083:871, местоположение: Калужская обл. г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2025-50873350 от 25.02.2025.	ООО «Ваш Дом») / Собственность
нежилое здание «Гостиницы» площадью 1089,7 кв.м кадастровый номер: 40:26:000083:348, местоположение: Калужская обл. г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	Выписка из ЕГРН на нежилое здание КУВИ-001/2024-186955966 от 19.07.2024	

2.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

2.4.1. Информация по земельному участку

Земельный участок

Таблица №4.

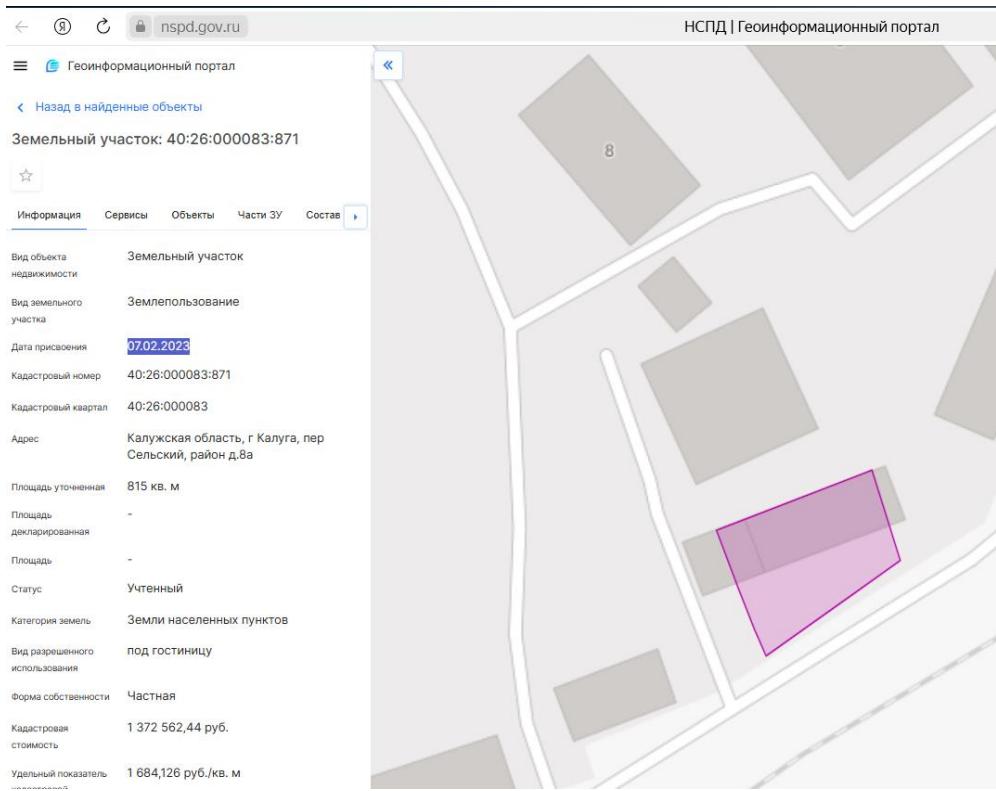
№ п/п	Наименование	Описание
1	Адрес (местонахождение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира; Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а
2	Категория земель	Земли населённых пунктов
3	Кадастровый номер участка	40:26:000083:871
4	Вид права, правообладатель, номер, дата государственной регистрации права	Вид права: Собственность Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Ваш Дом», ИНН 4028069602 40:26:000083:348-40/056/2023-3 от 31.05.2023
5	Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона. Государственная регистрация 40:26:000083:871-40/056/2023-4 от 31.05.2023г
6	Вид разрешенного использования	под гостиницу
7	Общая площадь земельного участка	815 кв. м
8	Застроенная площадь земельного участка	481,4 кв. м
9	Кадастровая стоимость ¹	1 372 562,44 руб. (согласно данным Росреестра (https://nsdp.gov.ru/) руб. (1 684,126 руб./кв. м)
10	Дата определения	07.02.2023
11	Форма участка	трапециевидная
12	Рельеф участка	ровный
13	Степень застройки	средняя
14	Улучшения земельного участка	Нежилое здание (Гостиница), ж/б ограждение, щебеноочное покрытие
15	Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ.
16	Схема участка	
17	Балансовая стоимость, руб.	2 000 000
18	Выход на крупные магистрали	имеется

Источник: данные представленные Заказчиком, данные из открытых источников

Сведения о земельном участке, согласно данным Росреестра (<https://nsdp.gov.ru/>), представлены далее.

¹

https://nsdp.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.166666790843&coordinate_x=4042594.0346512543&coordinate_y=7277765.365787833&theme_id=1&is_copy_url=true



2.5. Основные характеристики нежилого здания

Характеристики нежилого здания «Гостиницы»

Таблица №5.

№ п/п	Наименование	Описание
1	Местонахождение	Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а
2	Кадастровый номер	40:26:000083:348
3	Кадастровая стоимость ²	48 573 769,73 руб.
4	Удельный показатель кадастровой стоимости	44 575,36 руб./ кв. м
5	Вид права, правообладатель, номер, дата государственной регистрации права:	Вид права: Собственность Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Ваш Дом», ИНН 4028069602 40:26:000083:348-40/056/2023-6 от 31.05.2023
6	Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона. Государственная регистрация 40:26:000083:348 - 40/056/2023-7 от 31.05.2023г
7	Этажность	3, в том числе подземных 0
8	Год постройки	1993
9	Общая площадь	1089,7 кв. м
	Строительный объем	4 233 куб. м
10	Строительные конструкции литера Стр.1	фундаменты – ж/бетонные блоки; стены – панельные; перегородки – кирпичные, гипсолитовые; перекрытия – ж/бетонные плиты; крыша – двухскатная металлическая по деревянным стропилам; полы – бетонные, керамогранитная плитка, линолеум; проемы: двери металлические стеклопакеты, окна стеклопакеты; отделка помещений: гипсокартон, оштукатурено, окрашено.
11	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, водоснабжение, отопление от собственной газовой котельной, канализация, вентиляция естественная
12	Техническое состояние здания	Техническое состояние основных конструктивных элементов здания, удовлетворительное.
13	Техническое состояние отделки помещений	Состояние отделочных материалов удовлетворительное.
14	Линия застройки, на которой расположено здание	Вторая
15	Балансовая стоимость, руб.	30 000 000
16	Остаточная балансовая стоимость, руб.	27 250 000

²

https://nsdp.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.5833333954215&coordinate_x=4042652.1192652793&coordinate_y=7277711.83237942&theme_id=1&is_copy_url=true

При описании Объекта оценки использовалась информация, полученная при его визуальном осмотре, из технического плана на здание и от представителя Заказчика.

На основании проведенного осмотра можно сделать заключение, что здание находится в удовлетворительном состоянии и пригодно к эксплуатации.

Во время осмотра Объекта недвижимости Оценщиком была произведена фотосъемка. Осмотр проводился 05.04.2025г. В данном разделе фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстративных материалов для более полного представления об Объекте недвижимости.

Результаты фотофиксации Объекта оценки

Прилегающие территории к земельному участку



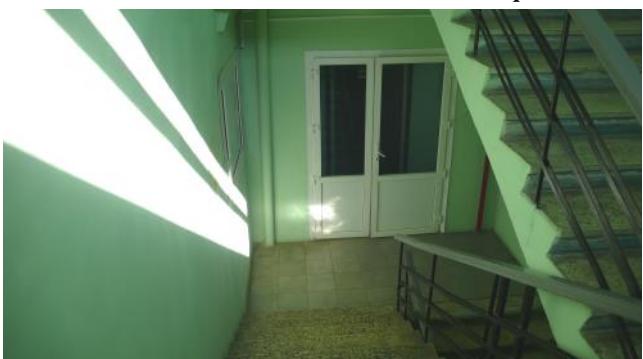
Дворовая территория



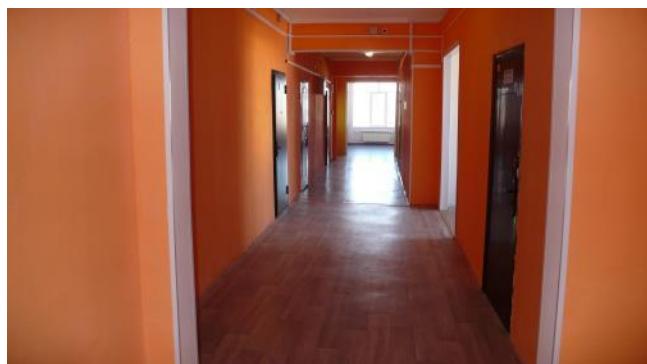
Внешний вид здания



Фрагменты помещений







3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Согласно п. 13 ФСО наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-

планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим 4 критериям:

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены юридически.
- физическая возможность: рассмотрение физически возможных способов использования.
- финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное юридически использование будет обеспечивать доход.
- максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое финансово оправданное использование будет максимизировать продуктивность недвижимости (соответствовать ее наибольшей стоимости).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Юридически разрешенное использование

При определении НЭИ объекта недвижимости юридически разрешенным использованием считается использование объекта в качестве нежилого здания.

Физически возможные варианты использования

Учитывая, что юридически разрешенным считается использование объекта недвижимости в качестве нежилого здания, при определении физически возможных вариантов использования рассматривался только этот вариант.

Учитывая объемно-планировочное и конструктивное решение объекта недвижимости в составе объекта оценки, единственным физически возможным вариантом использования является использование объекта недвижимости в качестве нежилого здания.

Финансово оправданные варианты использования

В рамках настоящей оценки финансово оправданным вариантом использования объекта, по мнению оценщика, будет использование объекта в качестве нежилого здания. Соответственно, другие финансово оправданные варианты использования оценщиком не рассматривались.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную продуктивность

В рамках настоящей оценки вариантом использования объекта, по мнению оценщика, обеспечивающим максимальную продуктивность, будет использование объекта в качестве нежилого здания.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что назначение оцениваемого имущества (нежилое здание - административно-бытовое) отвечает принципам наилучшего и наиболее эффективного использования.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ 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 на рынок недвижимости

Рынок недвижимости чувствителен к изменениям общей политической и социально-экономической обстановки. Ценообразование на рынке недвижимости обусловлено рядом факторов, определяющих состояние макроэкономики.

Основными показателями макроэкономики страны, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются: ВВП, показатели промышленного производства, государственные расходы и доходы, темпы инфляции, рынок труда (платежеспособный спрос), доходы населения, кредиты, условия ипотечного кредитования, отток капитала, курсы валют, фондовый рынок, ситуация в строительной отрасли.

Основными показателями социально-экономического развития Калужской области являются: ВРП, показатели инфляции, внешнеэкономическая обстановка (замедление темпов роста мировой экономики, нестабильность на мировых рынках, увеличение глобального неравенства, изменение цены на нефть, изменение курса национальной валюты), сохранение рисков, возникших вследствие внешнего санкционного давления (рост цен на зарубежное сырье, оборудование, комплектующие, используемые в отраслях экономики, срыв сроков их поставки или разрыв контрактов по их поставке, нарушение экспортных и импортных логистических цепочек поставок, сокращение объемов производимой продукции, отсутствие выхода на новые экспортные рынки сбыта, отсутствие отечественных оборудования, технологий, сырья и материалов, аналогичных зарубежным), численность трудовых ресурсов, уровень жизни населения, занятость и безработица, темпы роста производительности труда, достаточность финансовых ресурсов, направляемых на инвестирование, в том числе бюджетных, степень износа основных фондов в регионе, инновационная активность и прочие факторы.

Ниже приведены отдельные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и Калужской области (период исследования с 01.01.2023 по 01.04.2025).

4.1.1. Основные экономические показатели России³ (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

«Знак +» – положительные показатели или динамика, «Знак -» – отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв 25/24
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+3,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+2,2
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2	+2,1
7.	Строительство (объём СМР) – 0,857 трлн. руб.	+9,0	+2,1	+7,4
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	– в том числе, жилых зданий и помещений – 11,0 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-9,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 38,8 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+2,6
10.	Грузооборот транспорта – 479,6 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	+1,1
11.	Оборот розничной торговли – 4,57 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+5,4
12.	Оборот общественного питания – 0,292 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,4
13.	Объем платных услуг населению – 1,51 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,5
14.	Инфляция, %			
	– промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	– потребительская	+5,9	+9,5	9,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	– номинальная	+14,1	18,3
	– реальная (исключая инфляцию)	+7,2	9,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25	+23,4	+5,4
	– в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+6,6
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Междуннародные резервы (ЗВР), на 28.02.25г: 632,4 млрд. долл. США	-1,7	+8,6
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.02.25г. 52,4 млрд. долл. США	0,0	-1,2

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	89,14

³ Источник информации <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
	на 10.03.2025			
23.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	70,15

Состояние и перспективы Российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, начиная с 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение, наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось на поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики,

производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новой архитектуры зданий, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.
2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.
3. Комерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

4.1.2. Краткие итоги социально - экономического развития Калужской области за январь-декабрь 2024 года⁴

Оборот организаций области за январь-декабрь 2024 года увеличился на 17,7 % в действующих ценах к аналогичному периоду 2023 года и составил 2 140 633,2 млн рублей.

Рост выпуска товаров и услуг наблюдался в промышленном производстве, сельском хозяйстве, розничной торговле и платных услугах населению.

Объем промышленного производства за январь-декабрь 2024 года составил 1 124 649,0 млн рублей, темп роста 121,6 % в фактических ценах к январю-декабрю 2023 года. Индекс промышленного производства в январе-декабре 2024 года по сравнению с январем-декабрем 2023 года составил 110,5 %, в декабре к ноябрю 2024 года – 104,9 %.

Рост индекса промышленного производства связан со значительным увеличением производства прочих транспортных средств (155,9 %), бумаги и бумажных изделий (131,7 %), пищевых продуктов (122,9 %), лекарственных средств (120,3%), резиновых и пластмассовых изделий (119,7 %), текстильных изделий (111,6 %), химических веществ (110,6 %). При этом снижение индекса наблюдалось в производстве нефтепродуктов (-53,7 %), в производстве мебели (-14,5 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (-10,9 %), в металлургическом производстве (-3,0 %), электрического оборудования (-2,3 %).

Укрупненная структура промышленного производства на 01.01.2025

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Промышленное производство, ВСЕГО	100
Добыча полезных ископаемых	0,5
Обрабатывающие производства	95,3
<i>в том числе</i>	
Производство пищевых продуктов и напитков	28,1
Металлургия и производство металлических изделий	15,4
Химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий	9,8
Деревообработка, производства бумаги и бумажных изделий	6,9
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	6,3
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	6,4
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов)	5,9
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава)	5,3
Производство электрического оборудования	2,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2,8
Производство машин и оборудования	2,3
Производство кокса и нефтепродуктов	0,6
Прочие	2,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	2,8
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,4

⁴ Источник информации <https://minek.admobilkaluga.ru/page/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>

Индексы производства в январе-декабре 2024 года по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составили:

- «Добыча полезных ископаемых» – 110,7 %;
- «Обрабатывающие производства» – 111,0 %;
- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром» – 99,0 %;
- «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 101,9 %.

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-декабре 2024 года по отношению к январю-декабрю 2023 года составил 108,4 %.

За 2024 год **объем производства валовой сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий составил 92 797,3 млн рублей, индекс физического объёма к соответствующему периоду прошлого года – 100,9 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 73 417,5 млн рублей (103,7 %).

В январе-сентябре 2024 года **объем инвестиций в основной капитал** по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования составил 90 248,2 млн рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности **«строительство»** организациями всех форм собственности в январе-декабре 2024 года составил 90 512,8 млн рублей или 91,9 % к январю-декабрю 2023 года.

Начисленная **средняя заработная плата работающих в организациях и на предприятиях** области в 2024 году, по оценке, составила 71 570 рублей, что на 18 % больше уровня 2023 года. Реальная зарплата составила 108,7 %.

В январе-декабре 2024 года реальный **оборот розничной торговли** составил 103,0 % к уровню января-декабря 2023 года. Всего продано товаров на сумму 312 671,4 млн рублей.

Общий объем **платных услуг**, оказанных населению в январе-декабре 2024 года, составил 83 915,7 млн рублей, или 103,5 % в сопоставимых ценах к уровню аналогичного периода 2023 года.

По состоянию на 1 января 2025 года **поступление доходов в консолидированный бюджет** области составило 127 347,6 млн рублей, или 109,2 % к уточненному годовому плану.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (61,9 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 36 032,1 млн рублей или 30,3 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета за отчетный период наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 26,5 %, на национальную экономику – 20,6 % и на социальную политику – 19,4 %, по местным бюджетам наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 44,1 %, на жилищно-коммунальное хозяйство – 13,8 % и на национальную экономику – 12,7 %.

4.2. Анализ сегмента рынка Объекта оценки

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица №2

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
ТИП участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

В ходе осмотра Объекта оценки и анализа предоставленных документов, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости (Гостиница – торгово-офисная).

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенным в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения, общественное питание и т.д.

ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.

К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных домов, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории области имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенному для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис.

Земельный участок

Оцениваемый земельный участок относится к категории: земли населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования: «под гостиницу». В рамках «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Приказ №П/0412 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г.), данный вид разрешенного использования имеет код 4,7 «Размещение гостиниц».

На рынке земельных участков отсутствуют предложения к продаже участков с указанным видом разрешенного использования. В данном случае целесообразно рассматривать сегмент земельного рынка – земельные участки под офисно-торговую застройку, данный вид категории разрешенного использования наиболее полно отвечает условиям землепользования, оцениваемого земельного участка.

Вывод: оцениваемый земельный участок с кадастровым номером: 40:26:000083:871, за неимением на рынке прямых аналогов, целесообразно отнести к сегменту рынка земельных участков с видами разрешенного использования: под офисно-торговую застройку.

Нежилое здание

При оценке офисно-торговой недвижимости используется следующая классификация⁵:

I. Офисная недвижимость

1. Высококлассные офисы (офисы классов А, В*)
2. Офисные объекты класса С и ниже

II. Торговая недвижимость

1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них
2. Стрит-ритейл

III. Объекты свободного назначения

IV. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

1. Загородные отели;

⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г.)

2. Специализированные спортивные объекты;
3. Культурно-развлекательные центры;
4. Объекты общественного питания;
5. Автоцентры.

Согласно представленной выше классификации оцениваемое здание относится к офисному объекту класса С и ниже.

Вывод: учитывая функциональное назначение, тип оцениваемого здания, объект оценки - относится к сегменту рынка – офисно-торговой недвижимости.

4.3. Анализ рынка объекта оценки

Рынок земельных участков

Земельные участки характеризуются принадлежностью к определённой категории и имеют установленный вид использования.

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

В начале ноября 2015 г. вступили в силу изменения, внесённые Министерством экономического развития РФ в ранее утверждённый в декабре 2014 г. Классификатор видов разрешённого использования земельных участков (Приказ № 709 от 30 сентября 2015 г.)⁶.

Далее представлены наиболее часто встречающиеся в оценочной деятельности виды разрешенного использования:

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастища, заросли, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначены для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку, в т.ч.:		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в т.ч. бань, сараев, хозблоков и др., не используемые в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в т.ч. городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моеч и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

⁶ Источник информации: http://www.zemvopros.ru/page_11896.htm

Оцениваемый земельный участок относится к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование - под гостиницу. На дату оценки на участке расположено нежилое здание гостиницы. Район расположения объекта оценки – Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а.

Для проведения сравнительного анализа рынка земельных участков используется база данных АВИТО <https://avito.ru>, <https://cian.ru>, <https://realty.yandex.ru/>. Данные сайты - лидеры на рынке риэлтерских услуг России. На сайтах представлен наибольший объем по рынку недвижимости в районе расположения объекта оценки.

В связи с отсутствием предложений к продаже участков под коммерческую застройку в г. Калуга в количестве позволяющем провести сравнительный анализ, в качестве объектов-аналогов использовались предложения по продаже земельных участков под Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). При исследовании рынка земельных участков в г. Калуга были обнаружено аналога пригодные для проведения сравнительного анализа.

В качестве объектов-аналогов в рамках настоящей оценки использовались предложения о продаже земельных участков, соответствующих следующим параметрам⁷:

- объект-аналог сопоставим по расположению с объектом оценки;
- объект-аналог сопоставим по площади;
- объект-аналог свободен от застройки.

В рамках настоящей оценки было выбраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым земельным участком. В расчете использовались земельные участки из среднего ценового диапазона (верхняя и нижняя граница диапазона из выборки исключались). С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость оцениваемого объекта. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Объекты-аналоги, используемые в рамках настоящей оценки, представлены в нижеследующей таблице:

Объекты-аналоги, используемые в расчетах

Таблица №7

Показатель/аналоги	Ед. изм.	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Описание объекта/ кадастровый №		Земельный участок 40:25:000105:1238	Земельный участок нет данных	Земельный участок нет данных
Категория земель / вид разрешенного использования (согласно данным https://nsdp.gov.ru/ , (на основании информации предоставленной в публикации)		Земли населённых пунктов/ИЖС	Земли населённых пунктов/ИЖС	Земли населённых пунктов/ИЖС
Местоположение		Калуга, Тарутинская улица, 253Б	Калуга, ул. Кукареки	Калуга, ул. 3-я Тарусская
Характеристика местоположения		Окраина города (населенного пункта)	Окраина города (населенного пункта)	Окраина города (населенного пункта)
Наличие электроснабжения на участке		нет	нет	нет
Наличие газоснабжения на участке		нет	нет	нет
Наличие водоснабжения на участке		нет	нет	нет
Наличие канализации на участке		нет	нет	нет
Наличие доп. улучшений на участке		нет	нет	нет
Цена предложения	руб.	2 600 000	4 500 000	1 950 000
Площадь	кв.м	960	1 760	670
Удельная стоимость предложения	руб./кв.м	2 708	2 557	2 910
Характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки)		предложение	предложение	предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав и качество передаваемых имущественных прав		собственность/без обременений	собственность/без обременений	собственность/без обременений
Дата предложения		04.04.2025	05.04.2025	06.04.2025
Источник информации		https://realty.yandex.ru/off er/7146522828841386496/	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_176_sot._izhs_4409976142?context=H4sIAAAA4AAA_wEfAOD_YToxONTzOjEzOjIjb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4ljtzOjE2Oj5WDZxTks0dGdCRjF4M0dljl9_N9d6j8A4AA	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._izhs_3915388001?context=H4sIAAAA4AAA_wE AMD_YToyOntzOjEzOjIjb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4ljtzOjE2Oj5WDZxTks0dGdCRjF4M0dljl9_N9d6j8A4AA

Ценовые предложения см. разд. Приложения настоящего отчета.

⁷ В случае недостаточного количества объектов-аналогов на рынке, допускается расширение выборки на объекты, отличающиеся по данному или некоторым параметрам, с последующей корректировкой

Как видно из вышеприведенной таблицы, цены предложений земельных участков, наиболее сопоставимых с оцениваемым участком, находятся в диапазоне 2557-2910 руб./кв.м (среднеарифметическое значение – 2725 руб./кв.м, без учета вносимых корректировок).

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- местоположение земельного участка;
- общая площадь (фактор масштаба);
- передаваемые имущественные права;
- состояние земельного участка;
- наличие коммуникаций на участке;
- наличие дополнительных улучшений на участке.

В рамках настоящей оценки производится корректировка по наиболее существенным ценообразующим факторам, относящимся к сегменту рынка объекта оценки.

Описание ценообразующих факторов на рынке земельных участков:

Передаваемые имущественные права

Земельная аренда - это отношение между двумя лицами (юридическими, физическими), в которых одна из сторон - собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основой земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки - сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существуют два варианта оформления земли во временное пользование: краткосрочная аренда и долгосрочная аренда.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает корректировка, опубликованная на портале Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт» на 01.04.2025 г.⁸ Диапазон корректировок представлен ниже:

Рис. Корректировка на вид права

The screenshot shows the homepage of the StatRiel't website, which is a non-commercial organization for the development of the real estate market. The main menu includes 'Подать объявление' (Post an advertisement), 'Мои объявления' (My advertisements), 'База недвижимости' (Real estate database), 'Статистика рынка' (Market statistics), 'Для оценки' (For valuation), 'Оформление прав' (Right processing), 'Эксплуатация и ремонт' (Operation and repair), 'Аналisis рынка' (Market analysis), 'Компании на рынке' (Companies in the market), and 'Отзывы и предложения' (Reviews and suggestions). Below the menu, a banner displays the title 'Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года'. The page content includes a table showing correction factors for different types of land use rights, ranging from 0,64 to 1,00. A note at the bottom specifies that the table applies to a lease term of 49 years.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,96	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,86	0,73
5	Для других целей	0,64	0,92	0,78
Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,88	0,79
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,59	0,74	0,67
9	• сроком аренды до 5 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,38	0,30

Возможность торга

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торги зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торги.

Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торги, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3803-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

Основным источником информации по величине скидок «на торги» может являться исследование статистического агентства «СтатРиелт»⁹ (<https://statrielt.ru/>).

Рис. Диапазон скидки на торги при реализации земельных участков

Скидки на торги, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торги - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Указанные скидки на торги для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства;
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон спрятки скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
 - нижняя граница аналогична - менее привлекательные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченными инженерной и транспортной инфраструктурой;
 - 3. Анализ объявлений сайтов интернет с интерпретацией с предложенными объектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торги, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы земельных участков и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград, города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину стоимости недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1» (под ред. Лейфера Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 237; табл. 91).

Рис. Диапазон корректировок на местоположение участка на территории города

объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	аналог						
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны	
Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55		
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,23	1,16	1,37		
Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23		
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12		
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18		
Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00		

Общая площадь (фактор масштаба)

Как правило, при продаже объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: Как правило, при сделке с объектами недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda>

площадь объекта, тем стоимость 1 кв.м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на общую площадь.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» (под ред. Лейфера Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 180; Рис. 58).

Рис. Уравнения зависимости удельной стоимости от площади земельного участка
Земельные участки под коммерческую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

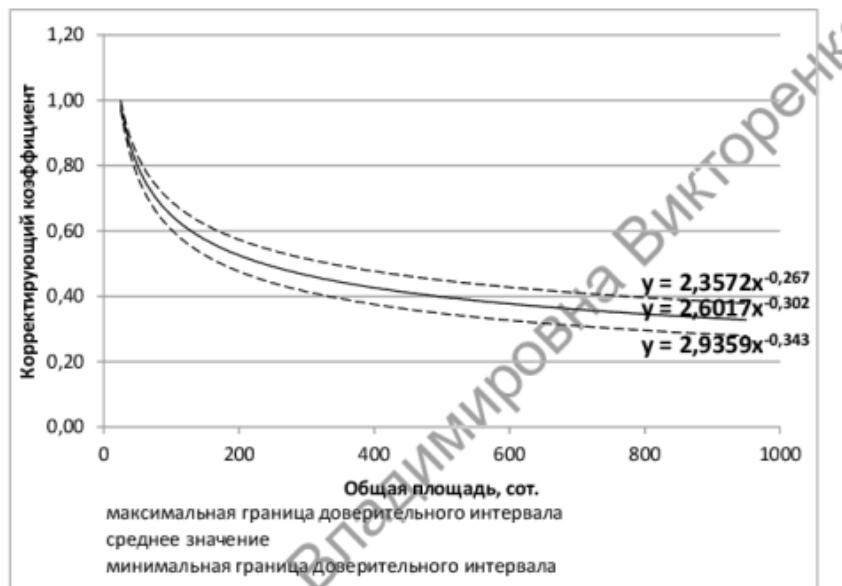


Рис. 58. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Коммуникации земельных участков

Уровень доступа к инженерным коммуникациям предоставляет широкие возможности и варианты развития земельного участка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору может являться исследование статистического агентства «СтатРиelt»¹⁰ (<https://statrielt.ru/>).

Рис. Зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

Основные выводы относительно рынка объектов оценки:

- Показатели социально-экономического развития страны и региона имеют негативное влияние на рынок

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

объектов оценки;

- На рынке присутствует достаточное количество предложений к продаже аналогичных объектов недвижимого имущества, что позволяет провести сравнительный анализ цен предложений.

Рынок офисно-торговой недвижимости.

В состав Объекта оценки в настоящем Отчете входит административное здание класса С и ниже.

Объект оценки расположен в г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Калуга на сайтах <https://kaluga.cian.ru>, <https://www.avito.ru/kaluga> на дату оценки было найдено три предложения по продаже коммерческой недвижимости в данном населенном пункте, данные предложения позволяют провести качественно сравнительный анализ.

Объекты-аналоги, используемые в расчетах

Таблица №8

Характеристики	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Местоположение		г. Калуга, ул. Коммунальная, 1	г. Калуга, ул. Кирова 9а.	г. Калуга, ул. Суворова, 121
Местоположение в пределах области		Окраина города, промзона	Центр города	Центр города
Расположение относительно красной линии		Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Количество этажей		3, в том числе подземных 0	4, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0
Физическое состояние здания		условно удовлетворительное	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Материал стен		капитальные	капитальные	капитальные
Тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Коммуникации		Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Площадь зу	кв.м.	670	680	516
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	11 684 000	225 000 000	80 000 000
Общая площадь	кв.м	292,1	2 292,3	860,0
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв .м	40 000	98 155	93 023
Характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность
Дата предложения		02.04.2025	07.04.2025	02.04.2025
Источник информации		https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292_1_m_3667375604?context=t-H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOi4IjtzOjE2Oj3SGlGaVdBVndOOQINLQkNIIjt9ipNgWT8AAAA	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/283857132/	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7280805426?context=t-H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOi4IjtzOjE2Oj3mekpnUmI2M3hYenFGZnFvIjt9nJpmGz8AAAA

Ценовые предложения см. разд. Приложения настоящего отчета.

Определение поправок и порядок их внесения

В процессе настоящей оценки Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки вносятся последовательно и проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Вносимые корректировки.

Торг.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 533, табл.433). Полученные данные представлены ниже:

Rис. Диапазон скидки на торги при продаже, аренде объектов

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,2% 12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3% 12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	5,4% 12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,5% 15,3%
Арендные ставки объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	4,0% 10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0% 12,1%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,3% 11,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,2% 14,1%

Местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 158, табл.67). Полученные данные представлены ниже:

Rис. Отношение удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88 0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81 0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75 0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63 0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76 0,80
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88 0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81 0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75 0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63 0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76 0,80

Расположение относительно «красной линии».

На стоимость офисно-торговой недвижимости большое влияние оказывает степень развитости района, а так же расположение здания относительно «красной линии» (первой линии домов).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 180, табл.90). Полученные данные представлены ниже:

Рис. Расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,84	0,93

Общая площадь (фактор масштаба).

Как правило, при продаже объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше общая площадь объекта, тем стоимость 1 кв.м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на общую площадь.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «портал Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриел¹¹:

Рис. Корректировка на площадь (фактор масштаба) для коммерческих объектов на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден. ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линий тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения.

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_S = (S_0/S_a)^n$$

K_S – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Этаж расположения/этажность.

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние расположение, относительно этажности здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 375, табл.242). Значение корректировки представлено ниже:

Рис. Влияние расположения, относительно этажности для офисно-торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,72	0,92

¹¹ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploschad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Физическое состояние здания (корректировка на уровень износа коммерческих объектов (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Физическое состояние здания - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «портал Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт¹²:

Рис. Износ коммерческой недвижимости

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражющие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statreelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,84	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или некоммерческое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,38	0,73	0,51

Материал стен.

На формирование стоимости коммерческой недвижимости может оказывать влияние материал исполнения здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «портал Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт¹³:

Рис. Зависимость от материала исполнения здания

на Конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- коэффициенты, выражющие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов Statreelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках; стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	0,95	1,08	1,01
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные, большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные - облицованные	0,98	1,16	1,06
4	Быстроизводимые капитальные здания. Фундамент - жбетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,80	1,03	0,90
5	Некапитальные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,11	0,31	0,20

Тип объекта.

По типу объекта коммерческую недвижимость можно разделить на встроенные помещения и отдельно стоящие здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 360, табл. 220). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа объекта на цену объектов. Значение корректировки приведено ниже:

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3782-na-konstruktivnuyu-sistemnu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Рис. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90 - 0,92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91 - 0,93

Дополнительные улучшения

На стоимость недвижимости большое влияние оказывает наличие дополнительных улучшений, существенно улучшающих привлекательность объектов, таких как: наличие мебели.

По информации представителя Заказчика дополнительные улучшения в сделке не участвуют.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) процесс оценки включает следующие действия:

- Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- Составление Отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

5.2. Определение базы стоимости

В соответствии с заданием на оценку в рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ и Федеральному стандарту оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

Рыночная стоимость объекта оценки - 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, т.е. когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям относятся, например, синергии с

другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

5.3. Используемые подходы к оценке

Согласно п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО В)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 в процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Можно выделить следующие факторы, влияющие на выбор используемых подходов к оценке объектов оценки:

- возможность применения подхода;
- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения, полнота и достоверность исходной информации.

5.3.1. Описание подходов, последовательность определения стоимости объекта оценки

5.3.1.1. Затратный подход

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, Оценщик должен учитывать:

1. Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке.

2. Надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

5.3.1.2. Доходный подход

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, Оценщику необходимо учитывать:

1. Способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка).

2. Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

5.3.1.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке).

2. Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами).

3. Актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени).

4. Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

5.3.2. Обоснование выбора используемых подходов

Земельный участок

В данной работе в состав Объекта оценки входит земельный участок. Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, оценщик остановился на методе сравнения продаж. Метод сравнения продаж наиболее реально отражает сложившуюся ситуацию на соответствующем сегменте рынка, учитывает региональные, экономические особенности, а также качественные и количественные характеристики. Метод сравнения продаж позволяет напрямую замерить баланс спроса и предложения без построения сложных моделей, слишком чувствительных к колебаниям входных параметров.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости земельного участка использовался только **сравнительный подход**, в рамках которого применялся метод сравнения продаж.

Недвижимое имущество

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Для расчета затрат на замещение используются специализированные справочники, которые дают усредненные показатели восстановительной стоимости. Согласно ФСО № 7 (п. 24 в) 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.

В связи с тем, что рынок коммерческой недвижимости в г. Калуге является достаточно развитым, оценщик принял решение **не применять затратный подход**.

Рынок аренды торгово-офисной недвижимости в г. Калуге достаточно развит. На дату оценки найдено достаточное количество предложений по аренде торгово-офисной недвижимости. **Т.е. Доходный подход в рамках настоящей оценки применяется.**

Рынок продажи торгово-офисной недвижимости аналогичной объекту оценки в г. Калуге достаточно развит. На дату оценки найдено достаточное количество предложений по продаже торгово-офисной недвижимости. **Сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.**

Вывод: Рыночная стоимость нежилого здания «Гостиницы» может быть определена с использованием Доходного и Сравнительного подходов.

Применяемые подходы

Таблица №9.

Наименование оцениваемого имущества	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Земельный участок кад. № 40:26:000083:871	Не применяется	Не применяется	Применяется
Нежилое здание «Гостиницы», кад. № 40:26:000083:348	Не применяется	Применяется	Применяется

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Расчет стоимости земельного участка

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 **Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

-активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

-доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

-актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

-степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, Оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщику следует учитывать:

-возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

-период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
-соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, Оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

-цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

-мультиликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

-цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

-определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

-выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

-сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

-внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

-согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Наиболее распространенным методом оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Данный метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Поэтому существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации.

Описание объектов-аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

-учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

-использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

-учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

-рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

-учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

-передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

-условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

-условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

-условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

-вид использования и (или) зонирование;

-местоположение объекта;

-физические характеристики объекта;

-экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

-наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

-другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Расчет стоимости земельного участка

В рамках настоящей оценки были выбраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым земельным участком. В расчете использовались земельные участки из среднего ценового диапазона (верхняя и нижняя граница диапазона из выборки исключались). С использованием найденной информации можно

объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов было отобрано три наиболее сопоставимых объекта-аналога.

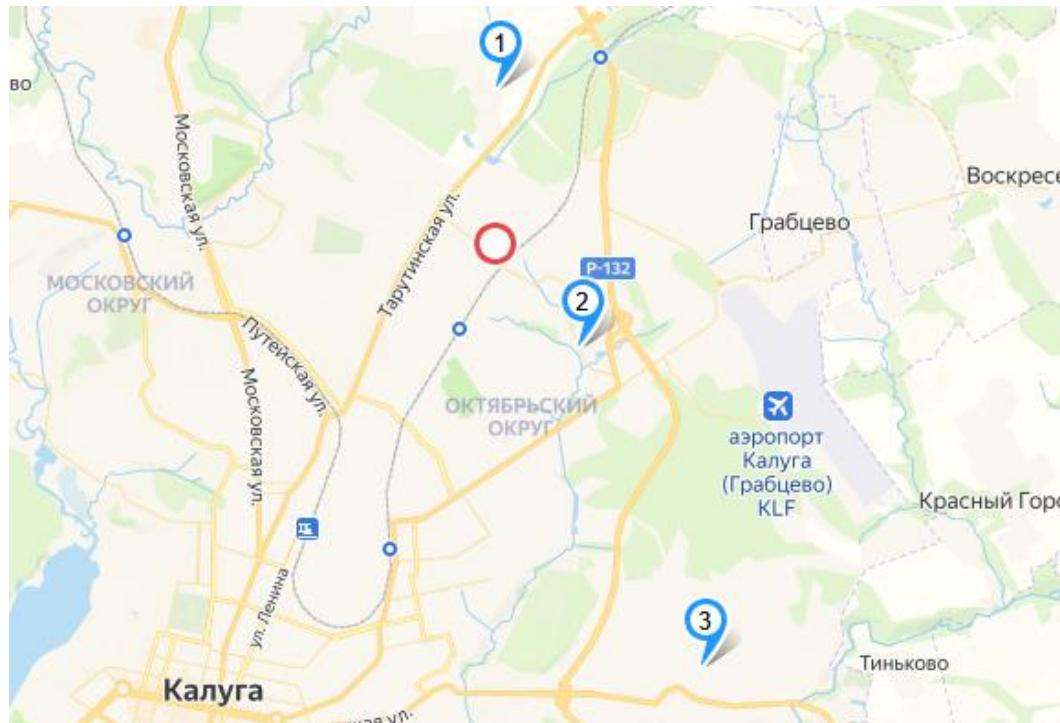
Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, отражены в следующей таблице. В случае отсутствия необходимой для расчетов информации, характеристики были уточнены в ходе телефонных переговоров.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица № 10

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	Калуга, Тарутинская улица, 253Б	Калуга, ул. Кукареки	Калуга, ул. 3-я Тарусская
Общая площадь земельного участка, кв.м	815	960	1 760	670
Цена предложения, руб.		2 600 000	4 500 000	1 950 000
Цена предложения, руб./кв.м		2 708	2 557	2 910
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Время предложения				
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под гостиницу	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водопровод, канализация, газ	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Подъезд	есть	есть	есть	есть
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Асфальтирование участка	щебеночное покрытие	нет	нет	нет
Источник информации	Данные, предоставленные заказчиком https://realty.yandex.ru/offer/7146522828841386496/	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_176_sot_izhs_4409976142?context=H4sIAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOjIzb2NhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QFAAAA#login?authsrc=ps&next=authCallback	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot_izhs_3915388001?context=H4sIAAAAAAAwEAMD_YToxOntzOjEzOjIzb2NhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oj5WDZxTks0dGdCRjF4M0dlIj9_N9d6j8AAAA	

Рис. Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов (земельные участки), расположенных в г. Калуга



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации.

Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Расчет рыночной стоимости

Таблица №11

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 600 000	4 500 000	1 950 000
Площадь земельных участков	кв.м	815	960	1 400	670
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		2 708	2 557	2 910
1. Передаваемые права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	2 708	2 557	2 910
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	-	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	2 708	2 557	2 910
3. Условия продажи	-	Особые условия продажи не зарегистрир.	Особые условия продажи не зарегистрир.	Особые условия продажи не зарегистрир.	Особые условия продажи не зарегистрир.
Корректировка	-	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	2 708	2 557	2 910
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	07.04.2025	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	2 708	2 557	2 910
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		уторгование		
Корректировка	-	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена земельных участков как застроенных (на условия сделки)	руб./кв. м	-	2573	2429	2765
5. Наличие инвестпроекта/ ГПЗУ	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2573	2429	2765
6. Наличие строений под снос		Оценивается как условно свободный	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб./кв. м	-	2573	2429	2765
7.Целевое назначение	-	Земли населённых пунктов/под гостиницу	Земли населённых пунктов/ИЖС	Земли населённых пунктов/ИЖС	Земли населённых пунктов/ИЖС
Корректировка	-		50,0%	50,0%	50,0%
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб./кв. м	-	3 860	3 644	4 148
8. Местоположение	-	г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	Калуга, Тарутинская улица, 253Б	Калуга, ул. Кукареки	Калуга, ул. 3-я Тарусская
8.1.Статус населенного пункта	-	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка	-		0%	0%	0%
8.2. Окружение объекта/ расположение в пределах города	-	Окраина города (населенного пункта)	Окраина города (населенного пункта)	Окраина города (населенного пункта)	Окраина города (населенного пункта)
Корректировка	-		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
8.3. Расположение на "красной" линии основных магистралей (улиц)	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-		0%	0%	0%
9. Физические характеристики					
9.1. Асфальтирование участка		нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%
9.2. Величина продаваемой площади	кв.м	815	960	1 760	670
Корректировка	-		5,07%	26,18%	-5,74%
Скорректированная цена земельных участков как свободных	руб./кв. м		4 056	4 598	3 910
9.3. Наличие коммуникаций	-	Возможность подключения инженерных сетей оценивается как сопоставимая			
Наличие электроснабжения на участке		есть	нет	нет	нет
Наличие газоснабжения на участке		есть	нет	нет	нет
Наличие водоснабжения на участке		есть	нет	нет	нет
Наличие канализации на участке		есть	нет	нет	нет
Корректировка	-		52,7%	52,7%	52,7%
Скорректированная цена земельных участков как свободных			6 194	7 021	5 971
9.4. Рельеф/ конфигурация	-	ровный/ удобная для застройки	ровный/ удобная для застройки	ровный/ удобная для застройки	ровный/ удобная для застройки
Корректировка	-	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	-	-	112,8%	133,9%	113,4%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	6 194	7 021	5 971
Общая валовая коррекция	-	-	34,34%	31,41%	34,25%
Коэффициенты весомости	-	-	2 127	2 205	2 045
Коэффициент вариации			8,7%		
Рыночная стоимость земельного участка	руб./кв. м		6 377		
Рыночная стоимость земельного участка (право собств., не облагается НДС)	руб.		5 197 255		

Примечание

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученное выше значение коэффициента вариации, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

6.1.1. Обоснование вносимых корректировок

В случае сопоставимости характеристик оцениваемого объекта и аналогов по выделенным в результате анализа ценообразующим факторам, характеристикам, корректировка не проводились.

Корректировки были проведены по следующим элементам сравнения:

Объем передаваемых прав на объекты

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Исходя из имеющейся практики, сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств. Исходя из этого, размер корректировки на условия финансовых расчетов составил 0%.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Во многих случаях от даты публикации предложения к продаже или продажи объекта-аналога прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке могут произойти изменения, которые касаются, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно - тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложений на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торги». Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «портал Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт). Значение корректировки представлено ниже:

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatReit.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многотажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличию транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,71	0,91	0,84	0,85	0,84	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.

2. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторонах сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней границы значений - менее ликвидные земельные участки, например, с низкими качественными характеристиками окружения, - верхней границы значений - участки с высокими качественными характеристиками окружения, имеющие высокий спрос для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном оформлении (месте), с высоким пешеходным и транспортным трафиком, обеспеченными инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ охватываемых сетей интернет с предложенными объектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Лобня, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сори и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидка на торг в рамках настоящей оценки для группы Б равна -5,0% (земельные участки для коммерческой застройки).

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость земельных участков. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от областного центра, развитость инфраструктуры и пр. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1» (под ред. Лейфера Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 237; табл. 91).

Рис. Диапазон корректировок на местоположение участка на территории города

объект оценки	аналог						
	Центр города	Центры деловой активности	зоны автомагистралей	индивидуальные жилые дома	высотная (многоквартирная) жилая застройка	окраины города, промзоны	
Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55	
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,23	1,16	1,37	
зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23	
индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12	
высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18	
окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00	

Расчет корректировки на местоположение земельного участка

Таблица №12.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Статус населенного пункта	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона
Корректировка, %		0%	0%	0%

Источник: расчеты Оценщика

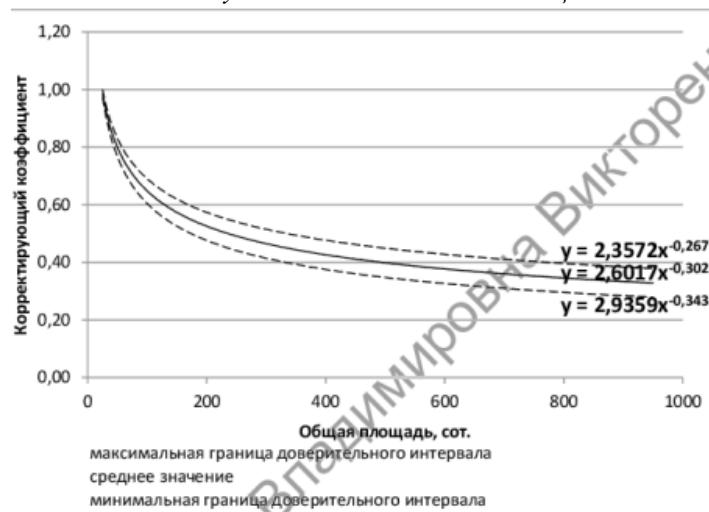
Площадь земельного участка:

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» (под ред. Лейфера Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 180; Рис. 58).

Зависимость для расчета корректировок из рассматриваемого сегмента рынка приведена на рис. ниже (расчет выполнен по среднему значению).

Rис. Уравнения зависимости удельной стоимости от площади земельного участка



Расчет корректировки на площадь

Таблица №13.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м.	815	960	1760	670
Корректировка, %		5,07%	26,18%	-5,74%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на категорию/ вид разрешенное использование земельного участка

Вид разрешенного использования – это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Оцениваемый земельный участок – имеет вид разрешенного использования под гостиницу о в связи с ограниченным количеством предложений по продаже земельных участков под коммерческую застройку в процессе настоящей оценки использовались предложения по продаже земельных участков под ИЖС (с корректировкой на функциональное назначение).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» (под ред. Лейфера Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 303; табл. 247).

Рис. Диапазон корректировок на вид разрешенного использования

Функциональное назначение	аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59	0,61
				1,00

Расчет корректировки на функциональное назначение

Таблица №14.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория земель/вид разрешенного использования	Земли населённых пунктов/под гостиницу	Земли населённых пунктов/ИЖС	Земли населённых пунктов/ИЖС	Земли населённых пунктов/ИЖС
Справочный к-т	0,57	0,38	0,38	0,38
Корректировка, %		50,0%	50,0%	50,0%

Источник: расчеты Оценщика

Форма/состояние участка

Форма объектов-аналогов и объекта оценки имеют сопоставимые данные, введение корректировки не требуется.

Доступные инженерные коммуникации

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Требуется введение корректировки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору может являться исследование статистического агентства «СтатРиелт»¹⁴ (<https://statrielt.ru/>).

Рис. Зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия /отсутствия инженерных коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций.			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,27	1,14

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Доступные инженерные коммуникации	электроснабжение, водопровод, канализация, газ	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Коэффициент	1,527 – 1,13*1,18*1,07*1,07	1,0	1,0	1,0
Корректировка, %		52,7%	52,7%	52,7%

Источник: расчеты Оценщика

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 кв. м. оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Заключение по сравнительному подходу

На основании произведенного анализа и выполненных расчетов можно сделать заключение, что рыночная стоимость права собственности земельного участка, кад. №40:26:000083:871, определенная сравнительным подходом, составляет: **5 197 000 руб.**

6.2. Расчет стоимости нежилого здания сравнительным подходом

В рамках настоящей оценки были выбраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым офисно-торговым Объектом. В расчете использовались предложения из среднего ценового диапазона (верхняя и нижняя граница диапазона из выборки исключались). С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. В анализ не принимались объекты, цены предложений которых существенно отличаются от цен большинства предложений объектов со сходными параметрами, так как зачастую мотивация продавцов носит индивидуальный характер и не соответствует сложившимся рыночным тенденциям ценообразования.

Для оценки зданий методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для проведения расчетов было отобрано три наиболее сопоставимых объекта-аналога.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, отражены в следующей таблице. В случае отсутствия необходимой для расчетов информации, характеристики были уточнены в ходе телефонных переговоров

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Таблица №16.

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение объекта	г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	г. Калуга, Коммунальная ул., 1	г. Калуга, ул. Кирова 9а.	г. Калуга, ул. Суворова, 121
Цена предложения, руб.		11 684 000	225 000 000	80 000 000
Площадь, кв.м	1089,7	292,1	2 292,3	860,0
Площадь зу, кв.м	815,0	670	680	516
Цена предложения, руб./кв.м		40 000	98 155	93 023
Дата предложения	07.04.2025	02.04.2025	07.04.2025	02.04.2025
Описание	Продается помещение в мкр. Малинники, 2 и 3 этаж трехэтажного нежилого здания. 2 этаж - 174, 9 кв.м., 3 этаж - 117,2 кв.м., все коммуникации, земля под зданием и вокруг здания в общей долевой собственности (10 соток). Помещение требует ремонта, 40 000 рублей/кв.м	Pредлагается к продаже четырехэтажное здание в центральной части города по улице Кирова 9а. Центральная улица города, высокий трафик, рядом ск.Мира, ТРК 21 век. Здание кирпичное, с отдельными входами, одинentralный с улицы Кирова, ранее там был расположен Россельхозбанк, другой вход с внутренней части. Свой земельный участок, под зданием, есть достаточно мест для парковки авто. Ремонт во всем здании офисный. Широкие возможности для коммерческого использования здания, как арендный бизнес, можно использовать под крупный медицинский центр, учебное заведение, банковские структуры и т.д.	2 х этажное здание. Можно под офисы, кафе, столовую,	
Источник информации		https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.1_m_3667375604?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJ3SGIGaVdBVndOQINLQkNIIj9ipNgWT8A_AAA	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/283857132/	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7280805426?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_Y_ToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJ3SGIGaVdBVndOQINLQkNIIj9ipNgWT8A_AAA

Скриншоты аналогов приведены в Приложении

Далее приведена схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов.

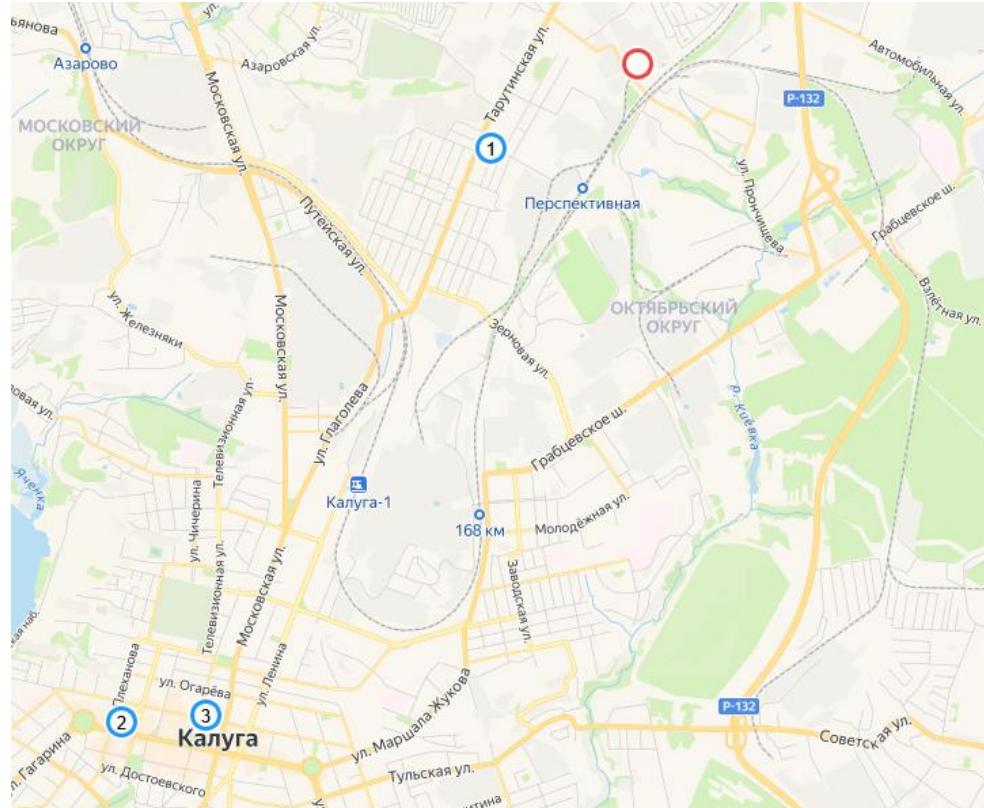


Рис. Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации.

Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующие на этих выводах обоснованные решения.

Таблица №17.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.	?	11 684 000	225 000 000	80 000 000
Общая площадь	кв.м.	1089,7	292,1	2 292,3	860,0
1. Качество прав		собственность	собственность	собственность	собственность
1.1. Обременение		обременения не учитываются	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 684 000	225 000 000	80 000 000
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности на здание без земельного участка	собственник передает покупателю право собственности на здание и земельный участок	собственник передает покупателю право собственности на здание и земельный участок	собственник передает покупателю право собственности на здание и земельный участок
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 684 000	225 000 000	80 000 000
2. Условия финансирования			За счет собственных средств		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 684 000	225 000 000	80 000 000
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 684 000	225 000 000	80 000 000
4.Условия рынка					
4.1. Дата предложения. Изменение цен во времени		07.04.2025	02.04.2025	07.04.2025	02.04.2025
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 684 000	225 000 000	80 000 000
Определение стоимости земельных участков, входящих в объекты-аналоги					
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, рассчитанный в рамках сравнительного подхода	руб./кв. м	6 377,00	6 377,00	6 377,00	6 377,00
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость земельного участка	руб./кв.м.		6 377,00	6 377,00	6 377,00
Площадь участка застроенная, кв.м	кв.м	481,40	525,60	680,00	516,00
Корректировка на площадь, %			97%	90%	98%
Скорректированная стоимость земельного участка	руб./кв.м.		6 210,05	5 745,34	6 244,72
Местоположение		г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	г. Калуга, Коммунальная ул., 1	г. Калуга, ул. Кирова 9а.	г. Калуга, ул. Суворова, 121
Характеристика расположения		Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Центр города	Центр города
Корректировка, %			0%	54%	54%
Скорректированная стоимость земельного участка	руб./кв.м.		6 210,05	8 838,98	9 607,26
Наличие коммуникаций		Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость земельного участка	руб./кв.м.		6 210,05	8 838,98	9 607,26
Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта аналога, руб.	руб.		3 264 004	6 010 507	4 957 348
Стоимость имущественного комплекса без учета стоимости земельного участка, в руб.	руб.		8 419 996	218 989 493	75 042 652
Удельная стоимость имущественного комплекса без учета стоимости земельного участка, в руб./кв.м	руб./кв.м		28 826	95 533	87 259
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка, %			-9,00%	-9,00%	-9,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		26 231	86 935	79 406
5. Местоположение / Адрес		г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	г. Калуга, Коммунальная ул., 1	г. Калуга, ул. Кирова 9а.	г. Калуга, ул. Суворова, 121
5.1. Престижность района		Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Центр города	Центр города
Корректировка, %			0%	-35%	-35%
5.2. Расположение относительно красной линии		Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Расстояние до остановок общественного транспорта, м		1000	100	50	350
Корректировка, %			-6%	-8%	-3%
5.3. Качество окружения		смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Материал стен		ж/б панели	кирпич, ж/б конструкции	кирпич, ж/б конструкции	кирпич, ж/б конструкции
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Общая площадь здания	кв.м	1 089,70	292,1	2 292,3	860,0
Корректировка, %			-19%	9%	-3%
6.3. Техническое состояние объекта		удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	условно удовлетворительное	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка, %			55%	-16%	-16%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – административное, спец учреждение	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – офисно-торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисно-торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисно-торговое
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Наличие коммуникаций		Есть	Есть	Есть	Есть

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выходы					
Общая чистая коррекция, %			30%	-50%	-57%
Скорректированная цена	руб.		33 972	43 439	34 139
Общая валовая коррекция, %			89,30%	77,73%	66,01%
Коэффициенты весомости			0,3080	0,3330	0,3580
Коэффициент вариации		14,57%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%		
Рыночная стоимость за 1 кв. м., округленно	руб.		37 150		
Рыночная стоимость зданий имущественного комплекса без учета стоимости прав на земельный участок	руб.		40 482 355		

Источник информации: расчеты Оценщика

Примечание

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученное выше значение коэффициента вариации, а также неразвитость и непрозрачность регионального рынка, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Определение поправок и порядок их внесения

В процессе настоящей оценки Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки вносятся последовательно и проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Обоснование вносимых корректировок для объектов Офисно-торгового назначения.

Обременения:

Обременения не учитываются, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

Условия финансирования

Исходя из имеющейся практики, сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств. Исходя из этого, размер корректировки на условия финансовых расчетов составил 0%.

Особые условия

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Изменения цен во времени:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировки для земельного участка

Качество прав на земельный участок:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает корректировка, опубликованная на портале Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт» на 01.04.2025 г.¹⁵ Диапазон корректировок представлен ниже:

¹⁵

<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3803-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Рис. Корректировка на вид права

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,96	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,86	0,73
5	Для других целей	0,64	0,92	0,78
Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,88	0,79
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,59	0,74	0,67
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,38	0,30

Земельный участок объекта оценки и земельные участки аналоги в собственности корректировка не требуется.

Местоположение

Формирование территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений недвижимости от местоположения в населённом пункте, основано на "планетарной модели" ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены недвижимости в центре дороже чем на периферии.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1» (под ред. Лейфера Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 237; табл. 91).

Рис. Диапазон корректировок на местоположение участка на территории города

объект оценки	аналог						
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны	
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55	
Центр города	1,00	0,88	1,00	1,11	1,23	1,16	1,37
Центры деловой активности	0,88	1,00	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23
Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	0,91	1,00	0,95	1,12
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	1,05	1,00	1,18
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	0,90	1,00
Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00	

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположены на окраинах в промзонах, корректировка не требуется.

Физические характеристики

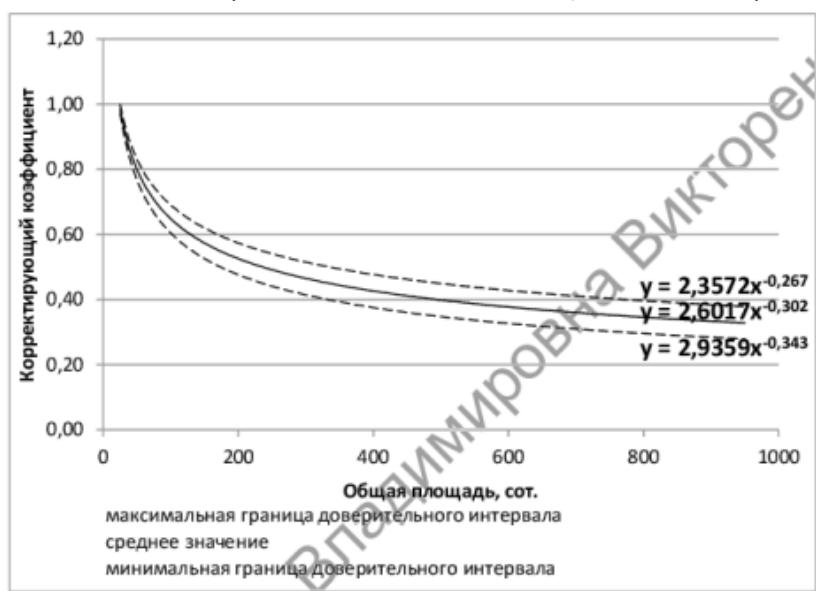
Площадь земельного участка:

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» (под ред. Лейфера Л.А. и др.,

Зависимость для расчета корректировок из рассматриваемого сегмента рынка приведена на рис. ниже.

Рис. Уравнения зависимости удельной стоимости от площади земельного участка



Расчет корректировки на площадь выполнен по среднему значению.

Таблица №18.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Застроенная площадь, кв. м.	481,40	525,60	680,00	516,00
Корректировка, %		97%	90%	98%

Доступные инженерные коммуникации

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Требуется введение корректировки. Объект оценки и объекты-аналоги имеют все коммуникации для нормального функционирования офисно-торговой недвижимости, введение корректировок по этому параметру не требуется.

Корректировки для нежилого здания

Далее приведено описание факторов, по которым было выявлено различие, и вносились корректировки в стоимость нежилого здания.

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/Встроенное помещение) не вводится, так как все объекты имеют земельный участок для эксплуатации недвижимости).

Отличие цены предложения от цены сделки

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торг.

Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 533, табл.433). Полученные данные представлены ниже:

Рис. Диапазон скидки на торги при продаже объектов

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,2% - 12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3% - 12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	5,4% - 12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,5% - 15,5%

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торги на уровне среднего значения -9,0%.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину стоимости недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

При расчете корректировок на местоположение учтены два параметра, местоположение в городе относительно центра и удаленность от остановок общественного транспорта.

1. В качестве источника информации о величине корректировки по местоположению в городе выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 158, табл.67). Полученные данные представлены ниже:

Рис. Отношение удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88 - 0,91
Спальные микrorайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81 - 0,84
Спальные микrorайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75 - 0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63 - 0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76 - 0,80

Расчет корректировки на местоположение в городе

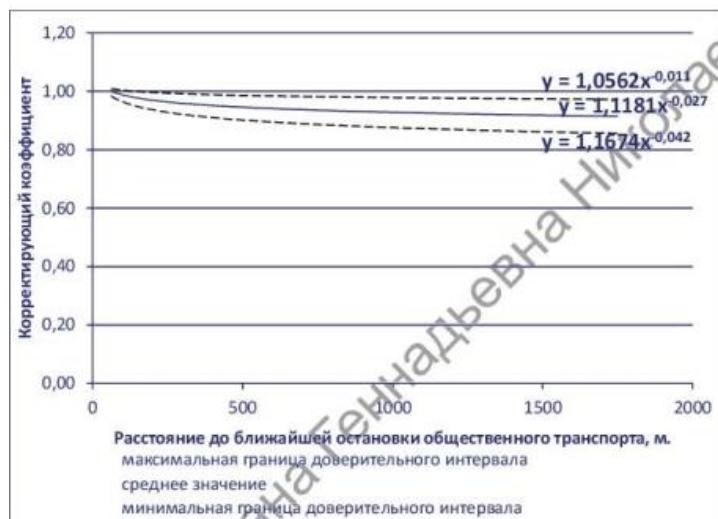
Таблица №19.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	г. Калуга, Коммунальная ул., 1	г. Калуга, ул. Кирова 9а.	г. Калуга, ул. Суворова, 121
Характеристика местоположения	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Центр города	Центр города
Справочный к-т	0,65	0,65	1,0	1,0
Корректировка, %		0%	-35%	-35%

Источник: расчеты Оценщика

2. В качестве источника информации о величине корректировки по удаленности от остановок общественного транспорта выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1» (под ред. Лейфера Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 237; табл. 91).

Рис. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от расстояния до остановок общественного транспорта



Расчет корректировки на удаленность от остановок общественного транспорта выполнен по среднему значению.

Таблица №20.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	г. Калуга, Коммунальная ул., 1	г. Калуга, ул. Кирова 9а.	г. Калуга, ул. Суворова, 121
Удаленность от остановок	1000	100	50	350
Корректировка, %		-6%	-8%	-3%

Источник: расчеты Оценщика

Фактор масштаба

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Для расчета поправки на площадь принимаются значения из возможного диапазона корректирующих коэффициентов, которые учитывают отличия в площади зданий «Справочнике оценщика недвижимости - 2024», "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Лейфер Л. А., 2024 г. Нижний Новгород, рис. 98, стр. 311).

Зависимость для расчета корректировок из рассматриваемого сегмента рынка приведена на рис. ниже (расчет выполнен по нижнему значению).

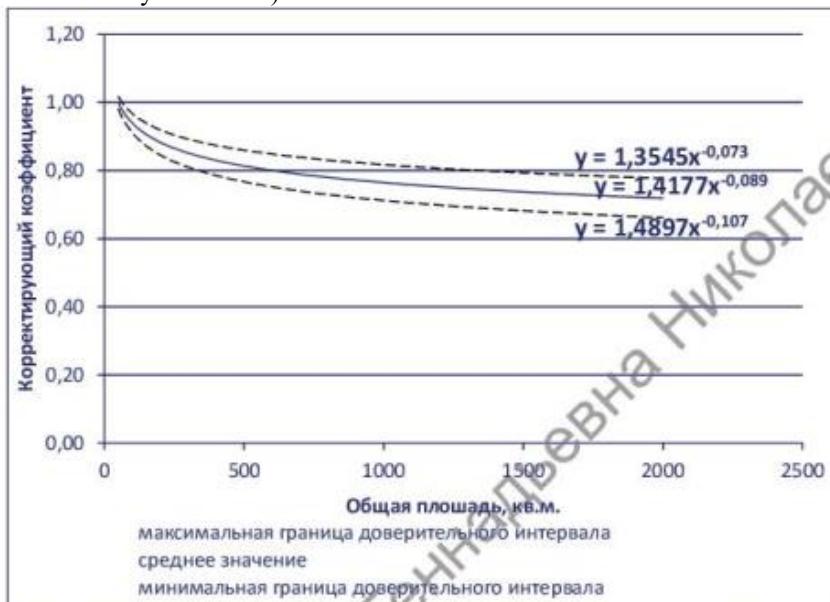


Рис. 98. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Расчет корректировки выполнен с использованием средних значений, по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (1,4177 * S_{\text{OO}}^{-0,089}) / (1,4177 * S_{\text{OA}}^{-0,089}) - 1$$

- где
 – S_{OO} – площадь объекта оценки, кв.м.
 – S_{OA} – площадь объекта-аналога, кв.м.

Расчет корректировки на площадь

Таблица №21.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м.	1 089,70	292,1	2 292,3	860,0
Корректировка, %		-19%	9%	-3%

Техническое состояние объекта недвижимости

Физическое состояние объекта недвижимости (корректировка на уровень износа коммерческих объектов (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Физическое состояние нежилого здания - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «портал Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт¹⁶:

*Rис. Износ коммерческой недвижимости
на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2025 года*

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,84	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или незаводимое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,38	0,73	0,51

Расчет корректировки на физическое состояние

Таблица №22.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Физическое состояние здания	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	условно удовлетворительное	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Фактор корректировки	0,79	0,51	0,94	0,94
Корректировка, %		55%	-16%	-16%

Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

На основании произведенного анализа и выполненных расчетов, рыночная стоимость права собственности на нежилое здание; «Гостиницы», кадастровый №40:26:000083:348, без учета стоимости прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода составляет: **40 726 746 (Сорок миллионов семьсот двадцать шесть тысяч семьсот сорок шесть) руб.**

6.3. Определение рыночной стоимости здания на основе доходного подхода

Методология доходного подхода

Согласно раздела III Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 **Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

¹⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- *метод прямой капитализации дохода;*
- *метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.*

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемым.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием formalизованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем посттатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Прогноз доходов и расходов для операционного дохода

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)

-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

- Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), РС – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, РН – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), РМ – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанные с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизведения потенциального валового дохода. Операционные доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработка плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендаемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется реконструированным отчетом о доходах.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений, закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,
- технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.
- Кроме помещений в аренду могут сдаваться также:
- элементы конструкций (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны) и
- свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск, др.).
- Площадь основных помещений назовем полезной (S_u), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем арендной площадью (S_r), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — общей площадью (S_o).

Арендные ставки А обычно относятся к единице одной из площадей: полезной (A_u), арендной (A_r), или общей (A_o).

На величину арендной ставки оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- полную аренду — с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- чистую аренду — с исключением из арендной платы всех операционных расходов;

- распределенную аренду — с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендатор

В случае детального различия ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

Расчет потенциального валового дохода

Сначала Оценщик определил ставку аренды для офисно-торгового объекта.

Методика расчета величины рыночной ставки арендной платы соответствует сравнительному подходу (подробно см. выше соответствующий раздел).

В ходе анализа рынка были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, отражены в следующей таблице. В случае отсутствия необходимой для расчетов информации, характеристики были уточнены в ходе телефонных переговоров.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы

Таблица №23.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата предложения	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.
Вид права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Площадь, кв.м.	1 089,7	240,0	660,0	303,7
Ставка аренды в мес.		150 000	462 000	270 000
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с НДС		7 500	8 400	10 668
Местоположение	г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	Калуга, ул. Комсомольская Роща, 39	Калуга, ул. Гоголя, 2	Калуга, Тульская ул., 15
Описание		<p>Сдаются помещения свободного назначения в нежилом здании г.Калуга, ул.Комсомольская роща, 39.</p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнен современный ремонт из дорогих материалов; - собственная парковка перед зданием + парковка на огороженной территории; - своя газовая котельная на здание; - первый этаж - свободная планировка, верхние этажи кабинетного типа; - удобная транспортная доступность; - рядом остановки транспорта; - в 2-х шагах кафе/ресторан; - в 5 мин. гипермаркет Линия; - есть возможность увеличения площади. <p>Объект позволяет с комфортом разместиться платежеспособным арендаторам различного профиля деятельности.</p> <p>Отлично подойдет под офис, медицину, гостиничную деятельность и прочее.</p>	<p>Сдаются в аренду помещения свободного назначения общей площадью 660 кв.м. Удобное расположение в районе парка им. Циолковского.</p> <p>Помещения подойдут под:</p> <ul style="list-style-type: none"> - учебные классы - компьютерная школа/клуб - студия танцев - фитнес - йога - школа музыки 	<p>Центр города. Первая линия. 1 этаж с отдельным входом(всего их 3). 2 раздельных санузла. Автономное отопление. Высококачественный ремонт. Окончательная цена обсуждается на месте. Есть возможность размещения вывески на фасаде. Всегда готовы к сотрудничеству с риэлторами на взаимовыгодных условиях. Не является частью жилого дома, отдельное здание!</p>
Источник информации		https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240-1400m_7282636975?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OiI5SVJzRjhEcjh3N0R2VmI4Ijt9pUoDDz8AAAAA	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_303.7_m_4531573913?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OiIxa2Z3VENpQmpMQTNdQUIzIjI9ni-Gsj8AAAA	

Источник: данные открытых источников

Далее приведена схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов.

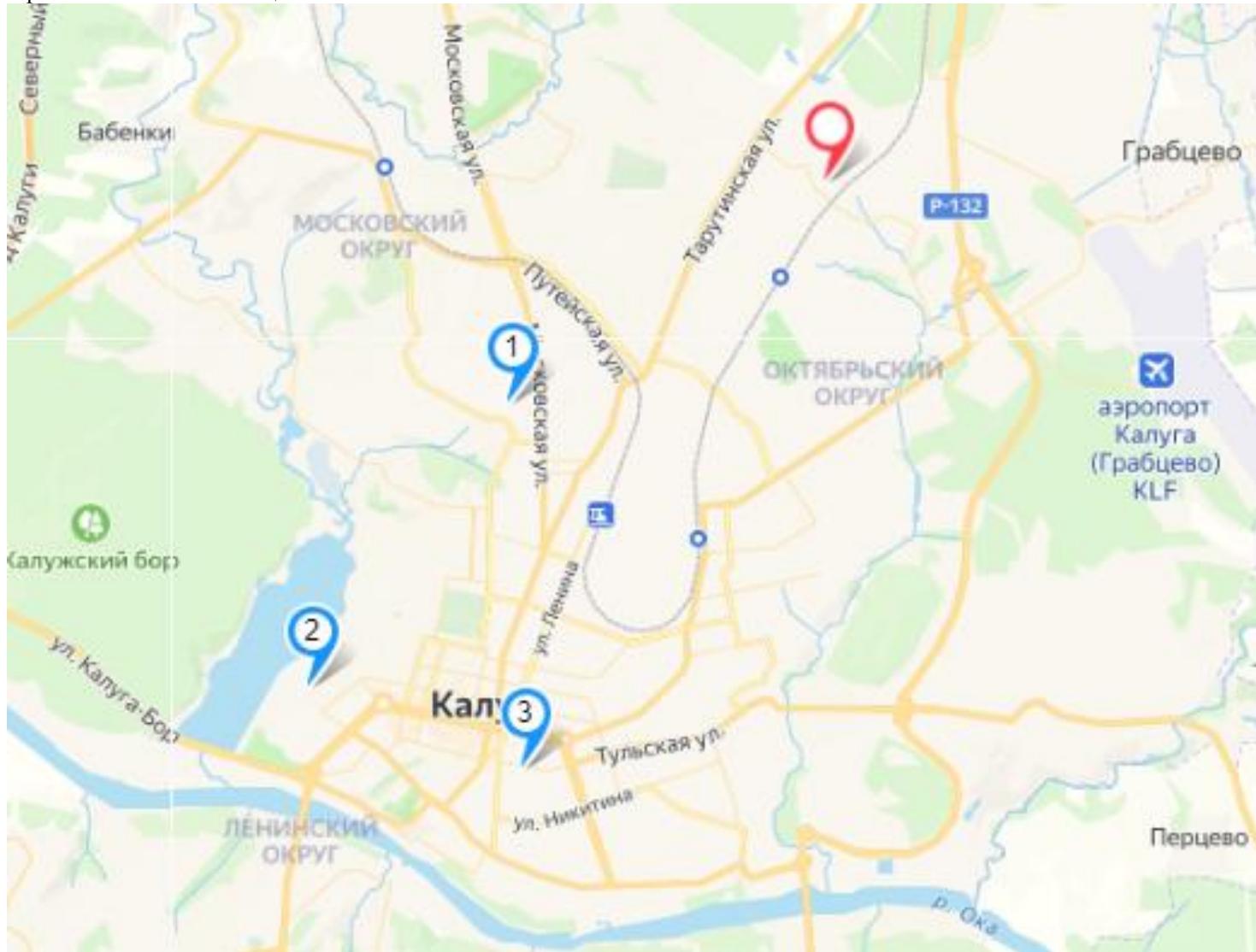


Рис. Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Таблица №24.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв.м/год	?	7 500	8 400	10 668
Общая площадь	кв.м.	1 089,7	240,0	660,0	303,7
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		7 500	8 400	10 668
1.2. Качество прав		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		7 500	8 400	10 668
2. Условия финансирования					
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		7 500	8 400	10 668
3. Условия включения коммунальных платежей		Рассчитывается ставка без учета коммунальных платежей	Коммунальные платежи не включены	Коммунальные платежи не включены	Коммунальные платежи не включены
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		7 500	8 400	10 668
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		7 500	8 400	10 668
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка, %			-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м/ год		6 863	7 686	9 762
5. Местоположение /Адрес		г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	Калуга, ул. Комсомольская Роща, 39	Калуга, ул. Гоголя, 2	Калуга, Тульская ул., 15
5.1. Престижность района		Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка, %			0%	-26%	-26%
6. Физические характеристики					
6.1. Материал стен		ж/б панели	кирпич, ж/б конструкции	кирпич, ж/б конструкции	кирпич, ж/б конструкции

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Общая площадь здания	кв.м	1 089,70	240	660	304
Корректировка, %			-14%	-5%	-12%
6.3. Техническое состояние здания		удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка, %			-16%	-16%	-16%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – административное, спец учреждение	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – офисно-торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисно-торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисно-торговое
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Наличие коммуникаций		Все	Все	Все	Все
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-30%	-47%	-54%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		4 778	4 100	4 477
Общая валовая коррекция, %			38,87%	55,16%	62,64%
Коэффициенты весомости			0,3759	0,3240	0,3001
Коэффициент вариации		7,63%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%		
Рыночная ставка арендной платы 1 кв.м. помещений объекта оценки (с учетом НДС), округленно	руб./кв.м/год		4 468		

Источник: расчеты Оценщика

Корректировки вносились по аналогичной методике, как и при расчете рыночной стоимости объектов, сравнительным подходом.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемым.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 533, табл.433). Полученные данные представлены ниже:

Рис. Диапазон скидки на торг при продаже, аренде объектов

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	4,0% 10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0% 12,1%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,3% 11,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,2% 14,1%

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения -8,5%.

Местоположение:

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 158, табл.67). Полученные данные представлены ниже:

Рис. Отношение удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88 0,92
Спальные микrorайоны современной высотной застройки, килевые кварталы	0,83	0,81 0,84
Спальные микrorайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75 0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63 0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76 0,80

Расчет корректировки на местоположение в городе

Таблица №25.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а	Калуга, ул. Комсомольская Роща, 39	Калуга, ул. Гоголя, 2	Калуга, Тульская ул., 15
Характеристика местоположения	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Справочный к-т	0,65	0,65	0,88	0,88
Корректировка, %		0%	-26%	-26%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта:

Как правило, арендная ставка кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Для расчета поправки на площадь принимаются значения из возможного диапазона корректирующих коэффициентов, которые учитывают отличия в площаи зданий «Справочнике оценщика недвижимости - 2024», " Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов " Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Лейфер Л. А., 2024 г. Нижний Новгород, рис. 98, стр. 311).

Зависимость для расчета корректировок из рассматриваемого сегмента рынка приведена на рис. ниже (расчет выполнен по нижнему значению).

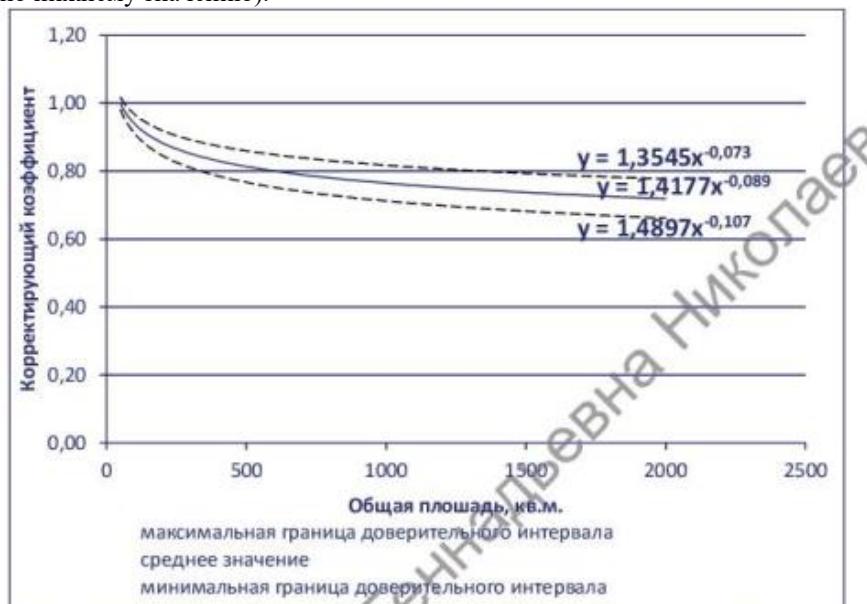


Рис. 98. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Расчет корректировки выполнен с использованием средних значений, по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (1,4177 * S_{\text{OO}}^{-0,089}) / (1,4177 * S_{\text{OA}}^{-0,089}) - 1$$

где
– S_{OO} – площадь объекта оценки, кв.м.
– S_{OA} – площадь объекта-аналога, кв.м.

Расчет корректировки на площадь

Таблица №26.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м.	1 089,70	240	660	304
Корректировка, %		-14%	-5%	-12%

Техническое состояние объекта недвижимости

Физическое состояние объекта недвижимости (корректировка на уровень износа коммерческих объектов (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Физическое состояние нежилого здания - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «портал Ассоциации развития рынка коммерческой недвижимости Статриелт¹⁷:

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Рис. Износ коммерческой недвижимости
на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2025 года

Файл

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки).

Итоги расчетов StatReit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие покалывные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,84	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или нексплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,38	0,73	0,51

Расчет корректировки на физическое состояние

Таблица №27.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Физическое состояние здания	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком	хорошее, современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Фактор корректировки	0,79	0,94	0,94	0,94
Корректировка, %		-16%	-16%	-16%

Расчет величины потенциального валового дохода

Расчет величины потенциального валового дохода нежилого здания

Таблица №28.

Наименование объекта	Назначение	Общая площадь, кв.м	Ставка арендной платы, руб./кв.м /год	Потенциальный валовой доход, руб.
Нежилое здание «Гостиницы»	Офисно-торговое	1 089,70	4 468,0	4 868 780

Источник: расчет Оценщика

Расчет величины действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нод} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

Кнд - коэффициент недоиспользования;

Dn - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);

Tc - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

Na - число арендных периодов в году.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 36, табл.4). Полученные данные представлены ниже:

Рис. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10,8%	10,1% 11,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	11,6% 16,9%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	11,8% 16,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	12,9% 18,2%

Таким образом, коэффициент недозагрузки принят равным -11,6%.

Расчет величины чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизведения дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К **условно-переменным** расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, на обеспечение безопасности и т.д.

К **расходам на замещение** относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроаппаратура).

Операционные расходы¹⁸

Операционные расходы приняты на основании данных представленных ниже:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от **действительного валового дохода** с учетом уровня недозагрузки помещений, учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

* По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatReit, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,25	0,19
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,05	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,18	0,15

Рис. Операционные расходы

Таким образом, операционные расходы для объекта оценки, принятые в размере 21%.

Расчет стоимости

Расчет величины чистого операционного дохода

Таблица №29.

Наименование объекта	Потенциальный валовой доход, руб.	Коэффициент недозагрузки %	Потери от недоиспользования, руб.	Действительный валовый доход, руб.	Принятые операционные расходы, в % от ПВД	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб.
Нежилое здание «Гостиницы»	4 868 780	11,60%	564 778	4 304 001	21,00%	1 022 444	3 281 557

Источник: расчеты Оценщика

¹⁸

<https://statreit.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-goda>

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$Ro = Yon + Yof,$$

где: Yon -норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.

Yof -норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете коэффициент капитализации определен на основании данных Экономического научного журнала АФОС «Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025г». (рис. ниже).

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации)	
Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС	
АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г.	
Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости Возможность модификации - допускается	
Ставка капитализации	
1	Определение
2	Отражает
3	Денежный поток
4	Учитывает
5	Применение
6	Показывает

Таблица 1			
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.130	0.100
Торговые	0.070	0.130	0.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.130	0.100
Складские класса А, В	0.070	0.100	0.085

Рис. Коэффициент капитализации

Источник: <https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025>

С учетом расположения и целевого использования объекта оценки, значение коэффициента капитализации определено в среднем размере.

Текущая доходность (R) для оцениваемого объекта принята на уровне 10,0% (среднее значение расширенного интервала, офисные объекты).

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Стоимость зданий рассчитывалась по формуле:

$$C = D/R$$

где С - стоимость объекта;

Д - доход, получаемый от аренды (ЧОД);

R- ставка капитализации.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Таблица №30.

Объект оценки	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание «Гостиницы»	3 281 557	10,0%	39 378 689

Источник: расчет оценщика

Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

На основании произведенного анализа и выполненных расчетов, рыночная стоимость права собственности на нежилое здание; «Гостиницы», кадастровый №40:26:000083:348, без учета стоимости прав на земельный участок в рамках доходного подхода составляет: **39 378 689 (Тридцать девять миллионов триста семьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят девять) руб.**

6.4. Согласование результатов оценки недвижимого имущества

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные, поэтому затратный подход не применялся.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета для оценки нежилого здания применялись доходный и сравнительный подходы. В связи с тем, что сравнительный подход достаточно полно отражает ситуацию на рынке, так же количество и качество данных, используемых в расчетах, позволяют провести исчерпывающий анализ, Оценщик присваивает данному подходу вес – 0,5. Ввиду наличия достаточной информации для реализации доходного подхода, Оценщик посчитал возможным присвоить доходному подходу также вес – 0,5. Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №31.

Наименование объектов	Результаты, полученные на основании затратного подхода, руб.	Вес под-хода	Результаты, полученные на основании сравнительного подхода, руб.	Вес под-хода	Результаты, полученные на основании доходного подхода, руб.	Вес под-хода	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок кад.№ 40:26:000083:871	не применялся, обоснованный отказ	–	5 197 255	1,0	не применялся, обоснованный отказ	–	5 197 255
Нежилое здание «Гостиницы» кад.№ 40:26:000083:348	не применялся, обоснованный отказ	–	40 482 355	0,5	39 378 689	0,5	39 930 552

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, на основании полученной информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением общепринятых подходов к оценке, можно сделать следующее заключение:

по мнению оценщика, рыночная стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а в составе земельного участка площадью 815 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:871 и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:348, по состоянию на 07 апреля 2025г. составляет:

45 127 777 (Сорок пять миллионов сто двадцать семь тысяч семьсот семьдесят семь) рублей (с учетом НДС)

38 472 690 (Тридцать восемь миллионов четыреста семьдесят две тысячи шестьсот девяносто) рублей (без учета НДС), в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Земельный участок, кад. № 40:26:000083:871	5 197 255*	5 197 255*
2	Нежилое здание «Гостиницы», кад. № 40:26:000083:348	39 930 522	33 275 435

*Примечание: согласно п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются предметом налогообложения по НДС.

Оценщик

О.Н. Иванов

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с текущими изм. и доп., вступ. в силу.
2. Федеральные стандарты оценки:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 апреля 2022г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
3. Система стандартизации, утвержденная Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года:
 - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности СРО «НКСО»;
 - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости»;
 - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки»;
 - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку»;
 - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки»;
 - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке»;
 - стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Оценка недвижимости».
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Гл. 34. М.: Норма, 2000.
5. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) "Правила оценки физического износа жилых зданий".
6. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. Учебник для строительных ВУЗов. М., Высшая школа. 1981г.
7. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., «Дело» 1997г.
8. Оценка недвижимости. Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. Москва. «Финансы и кредит». 2002 г.
9. С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М. 1998г.
10. Е.Е. Яскевич. Практика оценки недвижимости. Техносфера. 2011г.
11. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.
12. Л.А. Лейфер. Справочники оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2018г. - 2024г.
13. Ценовая и аналитическая информация, размещенная на рекламно-информационных сайтах в сети Интернет. Данные интернет-сайтов, указаны по тексту Отчета.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки

МИНФИН РОССИИ

ФНС РОССИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
(УФНС России по Калужской области)
ул. Московская, 282, г. Калуга, 248021
Телефон: 8-800-222-22-22, Телефакс:
www.nalog.gov.ru

Кому: ИВАНОВ ОЛЕГ НИКОЛАЕВИЧ
Куда: Степана Разина ул, 60, , 6, Калуга г, Калужская обл
248002

03.02.2025 № 801843537

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) ИВАНОВ ОЛЕГ НИКОЛАЕВИЧ

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.02.2025

Вы поставлены на учет 21.01.2025

в Управлении Федеральной налоговой службы по Калужской области

4 0 0 0

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: 4 0 2 7 0 1 3 0 8 3 1 0

Начальник отдела



И. В. Цуканова





ПОЛИС №372/2024/СП134/7

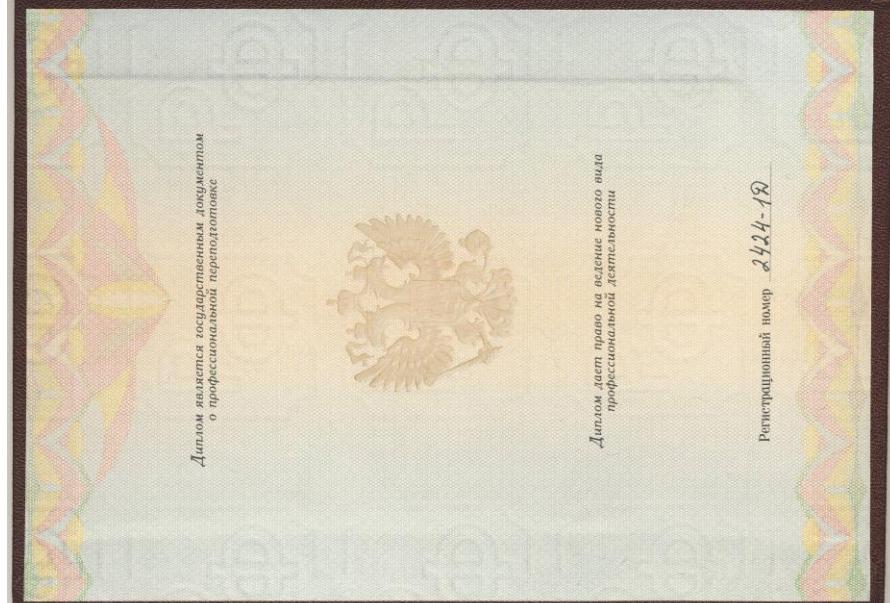
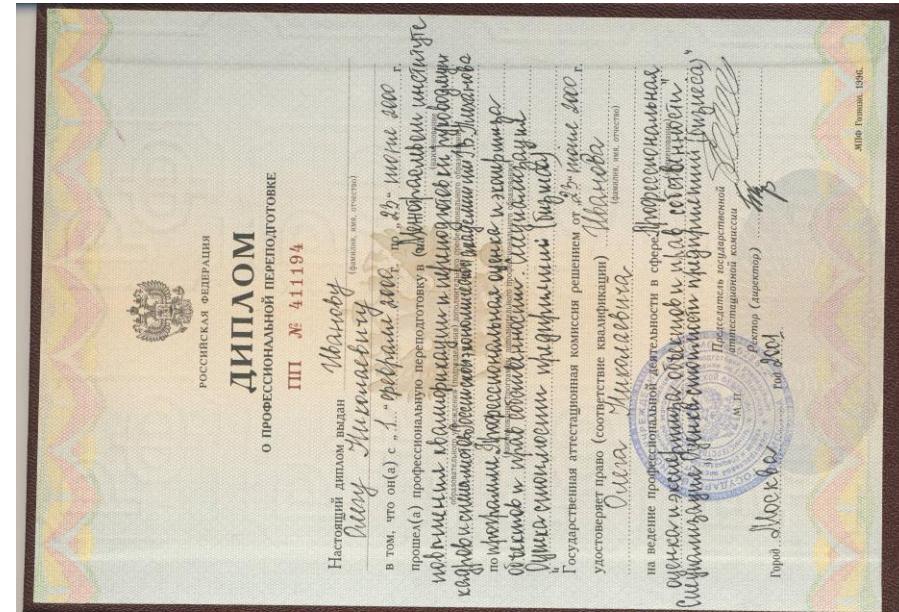
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 372/2024/СП134/765 от 02.10.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единичных)) № 0734 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Иванов Олег Николаевич (ИНН 402701308310)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМит ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНЧИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» октября 2024 г. по «23» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
Страховым случаем является установленный естественным в законную силу решением суда (аппеляционного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием). Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.	
Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается естественным в законную силу решением суда (аппеляционного суда).	
Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии что:	
1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территория страхования считается территорией Российской Федерации.	
2. Датой факта (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.	
3. Ущерб Выездофильтраторами в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.	
4. Выездофильтраторами предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.	
5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщики обладали всеми требованиями законодательства Российской Федерации, предъявляемыми к оценщикам.	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премияплачена. Договор страхованияаступил в действие.

Страхователь:
Иванов Олег Николаевич

Иванов О.Н.





9.2. Копии документов и информация об объекте оценки



ООО «ВАШ ДОМ»

Почтовый адрес: 248021, г. Калуга, ул. Московская д.311 к.3

Фактический адрес: 248021, г. Калуга, ул. Московская д.311 к.3

ИНН 4028069602 КПП 402901001

ОГРН 1194027012662

Тел.: +7 (4842) 20-71-02, Тел.: 8 (800) 600-69-58

Web: www.vdom.site

E-mail: vasdom40@yandex.ru

Частнопрактикующему оценщику

Иванову О.Н.

Заявление

Прошу произвести оценку рыночной стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а в составе земельного участка площадью 815 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:871 и нежилого здания «Гостиницы» площадью 1089,7 кв. м, кадастровый номер 40:26:000083:348, для принятия обоснованных управлёнческих решений (совершения сделки купли-продажи).

Балансовая стоимость земельного участка – 2 000 000 рублей.

Балансовая/остаточная стоимость здания гостиницы – 30 000 000руб./27 250 000руб.

Прилагаем документы:

Копию выписки из ЕГРН на земельный участок – 4 (Четыре) листа.

Копию выписки из ЕГРН на нежилое здание – 5 (Пять) листов.

Копию технического плана Здания – 29 (Двадцать девять) листов

Оплату гарантируем.

03.04.2025г.

Генеральный директор ООО «Ваш Дом»

Илья
V.M. Maslova
M.P.
ВАШ ДОМ
ООО «ВАШ ДОМ»
г. Калуга, ул. Московская, д. 311 к. 3
КПП 402901001
ИНН 4028069602
ОГРН 1194027012662



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

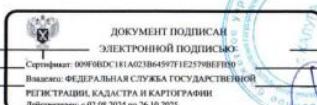
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2025, поступившего на рассмотрение 25.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50873350	40:26:000083:871		
Кадастровый номер:	40:26:000083:871		

Номер кадастрового квартала:	40:26:000083
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г Калуга, пер Сельский, район д.8а.
Площадь, м2:	815 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	1372562.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:26:000083:348
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под гостиницу
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Маслова Валентина Михайловна



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0BDC3181A023B645971F25791E850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Составил: Шербакова Лилияна Валентиновна Дата составления: 27.02.2025 11:30:20
Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Ленина 248000, Калужская обл., г. Калуга, ул. Ленина, д. 126, стр. 1

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50873350	40:26:000083:871		
Кадастровый номер:	40:26:000083:871		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВАШ ДОМ", ИНН: 4028069602
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40:26:000083:871-40/056/2023-3 31.05.2023 11:47:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	31.05.2023 11:47:43	
	номер государственной регистрации:	40:26:000083:871-40/056/2023-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.05.2023 на 60 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и гостиницы, выдан 24.05.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0BDC3181A023B645971F25791E850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Составил: Шербакова Лилияна Валентиновна Дата составления: 27.02.2025 11:30:20
Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Ленина 248000, Калужская обл., г. Калуга, ул. Ленина, д. 126, стр. 1

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭЦП, кому выдан: №21140988306348815191831965327473451856, 26.10.2025 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, дата составления: 27.02.2025 11:30:20																					
Лист 3																					
Земельный участок																					
вид объекта недвижимости																					
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4																		
25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50873350																					
Кадастровый номер: 40:26:000083:871																					
	<table border="1"> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обесцифрированной документарной закладной или электронной закладной;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 Заявленные в судебном порядке права требования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>11 Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> <td>отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>			сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обесцифрированной документарной закладной или электронной закладной;		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	11 Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обесцифрированной документарной закладной или электронной закладной;																					
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																					
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют																				
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют																				
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																				
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют																				
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют																				
11 Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют																				
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют																				

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0DC181A623B4597F1E25791E9E930 Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
Составил: Шербакова Людмила Валентиновна Дата составления: 27.02.2025 11:30:20 Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Ленина 248000, Калужская обл., Калуга, ул. Ленина, д. 126, стр. 2		

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭЦП, кому выдан: №21140988306348815191831965327473451856, 26.10.2025 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, дата составления: 27.02.2025 11:30:20			
Раздел 3 / Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50873350			
Кадастровый номер: 40:26:000083:871			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0DC181A623B4597F1E25791E9E930 Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности	инициалы, фамилия		
Составил: Шербакова Людмила Валентиновна Дата составления: 27.02.2025 11:30:20 Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Ленина 248000, Калужская обл., Калуга, ул. Ленина, д. 126, стр. 1			

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2024, поступившего на рассмотрение 19.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186955966			
Кадастровый номер:	40:26:000083:348		
Номер кадастрового квартала:	40:26:000083		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 27478 19.06.2007; Кадастровый номер 40:26:000083:0:56; Условный номер 40:26:03 00 294:0002:27478:1		
Местоположение:	Калужская обл, г Калуга, пер Сельский, д 8а		
Площадь:	1089.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гостиница		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1993		
Год завершения строительства:	1993		
Кадастровая стоимость, руб.:	48573769.73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:26:000083:871		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		



инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186955966			
Кадастровый номер:	40:26:000083:348		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 19.06.2007		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	маслова валентина михайловна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВАШ ДОМ", 4028069602		



инициалы, фамилия

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

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186955966			
Кадастровый номер:	40:26:000083:348		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВАШ ДОМ", ИНН: 4028069602, ОГРН: 1194027012662
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40:26:000083:348-40/056/2023-6 31.05.2023 11:47:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		Ипотека в силу закона 31.05.2023 11:47:43 40:26:000083:348-40/056/2023-7 Срок действия с 31.05.2023 на 60 месяцев Степченков Алексей Геннадьевич, 04.10.1976, Самарканд Самаркандская область Узбекская ССР, Российская Федерация, СНИЛС 118-392-592 78 Паспорт гражданина РФ серия 2921 №067385, выдан 28.10.2021, УМВД России по Калужской области обл. Калужская, г. Калуга, п. Нефтебаза, ул. Грабцевское шоссе, д. 106, кв. 96 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B8054B7401CB38D0B3576ACDC842108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186955966			
Кадастровый номер:	40:26:000083:348		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопримязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

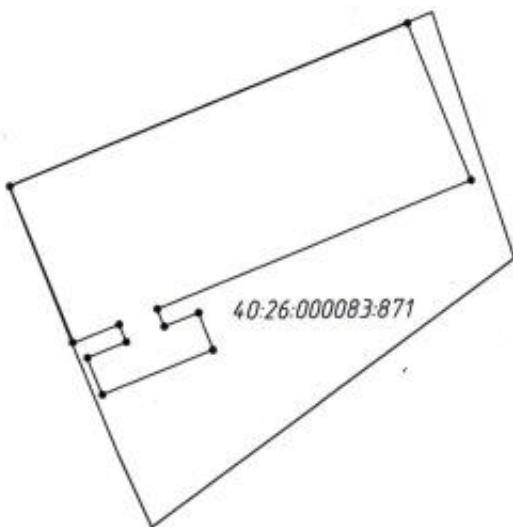
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B8054B7401CB38D0B3576ACDC842108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выдержки из технического плана на нежилое здание

ИНВЕНТАРНЫЙ № 24448		ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Здания		
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)		
Дата подготовки технического плана: «03» апреля 2024 г.		
(число, месяц, год)		
Общие сведения о кадастровых работах		
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменение сведений о площади, материале наружных стен и описании местоположения объекта с кадастровым номером 40:26:000083:348		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
В отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: - адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: - В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Объединение с ограниченной ответственностью "ВАШ ДОМ" основной государственный регистрационный номер: 1194027012662 идентификационный номер налогоплательщика: 4028069602		
В отношении иностранного юридического лица: полное наименование: - страна регистрации (инкорпорации): -		
3. Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Корсакова Наталья Петровна Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): - Страховой номер индивидуального лицевого счета: 007-920-225 27 Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 4055, «30» мая 2014 г. Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» Контактный телефон: - Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г.Калуга korsakova@bt1.kaluga.ru Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: КП "БТИ", Калужская область, г. Калуга, ул. Герцена, д.16 Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы; договор подряда, № 240000001770, «21» марта 2024 г.		

*Схема расположения здания, сооружения
(части объекта недвижимости), объекта незавершенного
строительства в границах земельного участка*

с
ю



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

40:26:000083:871 Кадастровый номер земельного участка

Часть контура, образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Граница земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости (часть объекта недвижимости)

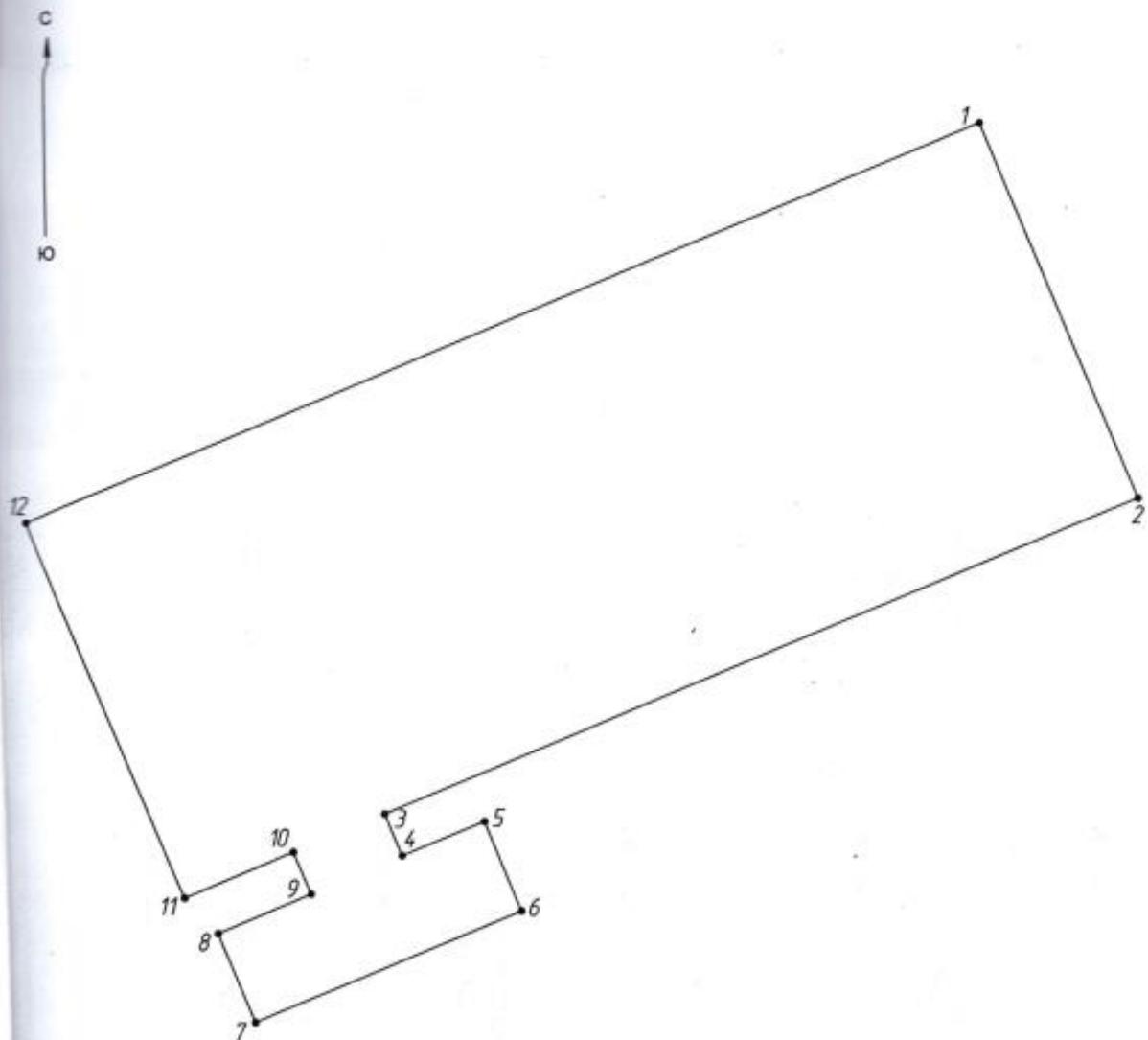
Граница кадастрового квартала

Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

(контур части здания, сооружения, объекта незавершенного строительства),
размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части



чертеж контура здания, сооружения (части объекта недвижимости),
объекта незавершенного строительства



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

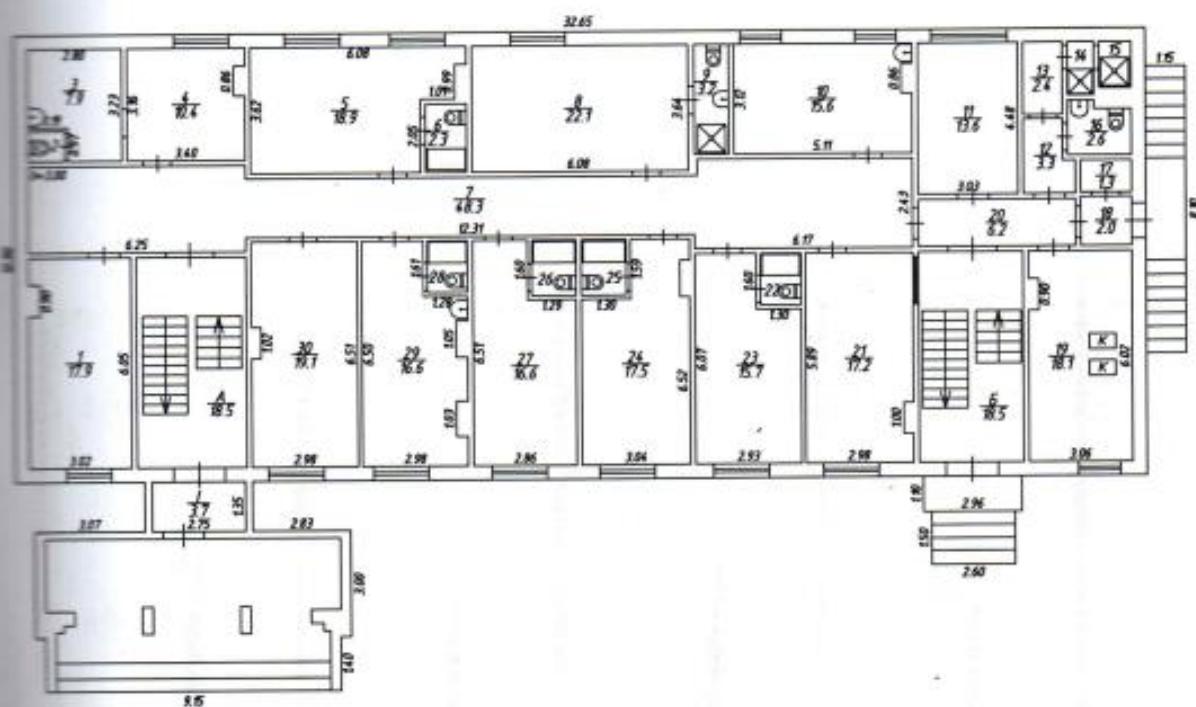
— Часть контура, образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

— Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

- 1 Характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

План здания, сооружения, план этажа,
фрагмент плана здания, сооружения, этажа

1 этаж



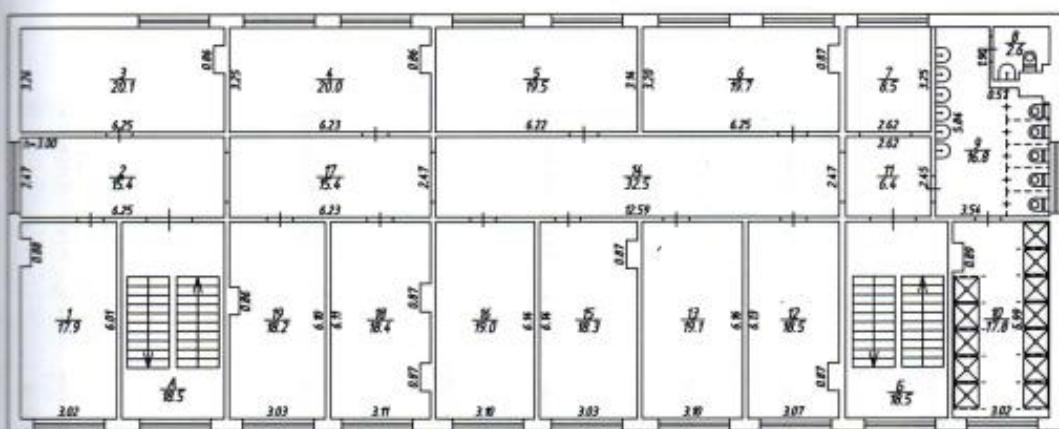
Масштаб 1:200

Условные обозначения:



План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

2 этаж

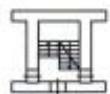


Масштаб 1:200

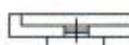
Числовые обозначения:



Стена с окном и дверью



Лестница



*Дверь остекленная
(на балкон)*

План здания, сооружения, план этажа,
фрагмент плана здания, сооружения, этажа

3 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:



КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Россия, Калужская область

Район

Город г. Калуга

Район города Октябрьский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости производственное здание, строение № 1
назначение нежилого строения

г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а

адрес (местоположение) объекта учета

Инвентарный номер	27478					
Квартал номер						
Кадастровый номер	A	Б	В	Г	Д	Е
				27478/01	1000	

Паспорт составлен по состоянию на

19.06.2007 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

IV. Общие сведения.

Назначение	производственное
Использование	не используется
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера по плану	Стр.1	Год постройки	1993	Число этажей	3
Группа капитальности		Вид внутр. отделки	простой		

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к Удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	% износа	Текущие изменения	
								Износ в %	Элемента к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	ж/бетонные блоки		6	1	6	15	0,9	
2	Стены	панельные		23	1	23	15	3,45	
3	Перегородки	кирпичные, гипсолитовые, пеноблоки		3	1	3	10	0,13	
4	Перекрытия								
	Междуетажные перекрытия	ж/бетонные плиты					15		
	Чердачные перекрытия	ж/бетонные плиты		8	1	8	15	2,12	
5	Крыша	совмещенная		11	1	11	10	1,1	
6	Проемы								
	Проемы оконные	стеклопакеты		3	10	2	20	—	
	Проемы дверные	простые, металлические		3	10	2	20	0,5	
7	Полы	1эт-кер.плитка; 2, 3 эт.- плитка, бетонные 3 эт.- в каб.паркет		9	1	9	5	0,45	
8	Отделка	1 эт.-стены кер.плитка; 2 этаж окрашено, 3 этаж окрашено, каб. оклеены обоями; потолок окрашен		6	1	6	5	0,13	
9	Электро- и сантехн. устр-ва								
	Отопление	от котельной							
	Электричество	скр.проводка		15	1	15	5	0,45	
	Водопровод	от гор.сети							
	Канализация	в гор.коллектор							
	Газоснабжение	подводка к зданию							
11	Крыльца, лестницы и пр.	прочие		5	1	5	15	0,95	
							1100	9,5	
							9%		

Износ строения 9% % износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр.9)*100)/удельный вес(гр.7)



Казенное предприятие Калужской области

“Бюро технической инвентаризации»

248600 г. Калуга, ул. Герцена д. 16, тел./факс (4842) 56-14-50, 54-86-98

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №52

по обследованию строительных
конструкций

Объект:

нежилое здание
(наименование – гостиница),
строение 1.

Адрес объекта:

город Калуга,
пер. Сельский, дом 8а.

КАЛУГА
2024 г.

1. Исходные данные

Основанием для разработки технического заключения №52 по обследованию строительных конструкций нежилого здания (наименование – гостиница), Стр. 1, расположенного по адресу: г. Калуга, пер. Сельский, дом 8а, является договор №240000001770 от 21.03.2024 г.

1.1. Целью проведения работ по обследованию нежилого здания является определение технического состояния строительных конструкций после произведенных планировочных изменений.

1.2. Техническое заключение составлено с учетом визуального обследования и технического плана КП «БТИ» на нежилое здание от 03.04.2024 г.

1.3. Работы по обследованию и составлению технического заключения проведены в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

2. Краткая характеристика объекта

2.1. Год постройки трехэтажного нежилого здания Стр. 1 – 1993 г. согласно сведениям выписки из ЕГРН на здание от 01.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-90516418.
(фото №№1-3)

3. Результаты визуального обследования

3.1. Объемно – планировочные решения

В результате визуального обследования были установлены следующие
произведенные планировочные изменения:

1 этаж:

- Образование туалета №2 площадью – 1,0 кв.м., помещения №3 площадью – 7,9 кв.м. за счет площади помещения №16 (ранее) и установки перегородок; (фото №№10,11)
- Образование помещения №5 площадью – 18,9 кв.м., санузла №6 площадью – 2,3 кв.м., помещения №8 площадью – 22,1 кв.м., санузла №9 площадью – 3,2 кв.м., помещения №10 площадью – 15,6 кв.м., коридора №7 площадью – 48,3 кв.м.,

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист

Техническое заключение

помещения №21 площадью – 17,2 кв.м., санузла №22 площадью – 1,8 кв.м., помещения №23 площадью – 15,7 кв.м., помещения №24 площадью – 17,5 кв.м., санузла №25 площадью – 1,8 кв.м., санузла №26 площадью – 1,8 кв.м., помещения №27 площадью – 16,6 кв.м., санузла №28 площадью – 1,8 кв.м., помещения № 29 площадью – 16,6 кв.м., помещения №30 площадью – 19,1 кв.м. за счет площади помещений №№9,10,11,12,13,14 (ранее), демонтажа и установки перегородок; (фото №№4-9)

- Образование подсобного помещения №12 площадью – 3,3 кв.м., подсобного помещения №13 площадью – 2,4 кв.м. за счет площади коридора №5 (ранее) и установки перегородки;
- Образование подсобного помещения №17 площадью – 1,3 кв.м., коридора №18 площадью – 2,0 кв.м. за счет площади коридора №1 (ранее) и установки перегородки;
- Изменение площади лестничных клеток «А» и «Б» за счет демонтажа перегородок, в результате площадь лестничной клетки «А» составляет – 18,5 кв.м., площадь лестничной клетки «Б» составляет – 18,5 кв.м.;
- Установка санприборов в санузлах №№2,6,9,16,22,25,26,28, душевых №№14,15, помещениях №№3,10 (сток в существующую городскую канализацию); (фото №№10-13)
- Наличие существующих вентканалов в №№2,6,9,16,22,25,26,28, душевых №№14,15, помещениях №№3,10;
- Устройство дверного проема в перегородке между санузлом №9 и помещением №8;
- Заделка оконного проема в стене здания в помещении №8;
- Устройство оконного проема в перегородке между помещением №21 и лестничной клеткой «Б»; (фото №9)
- Заделка дверного проема в перегородке между коридором №7 и санузлом №9, помещением №10;
- Частичная заделка дверного проема в коридоре №18;
- Установка дверного блока в существующий дверной проем в тамбуре №1;
- Замена оконных блоков в стене здания за счет частичной заделки ранее существующих оконных проемов.

Примечание:

- В процессе визуального обследования и изготовления технического заключения также были выявлены изменения площадей помещений первого этажа без

Имя	Писец	№ докум.	Подп.	Дата	Техническое заключение	Лист

производства планировочных изменений за счет уточнения замеров при проведении технической инвентаризации, в результате площадь помещения душевой №15 (ранее №7) составляет – 1,2 кв.м.;

- Тамбур №1 площадью – 3,7 кв.м., ранее не учтенный при первичной инвентаризации.

2 этаж:

- Образование помещения №5 площадью – 19,5 кв.м. за счет площади помещений №№14,15 (ранее) и демонтажа перегородки; (**фото №16**)
- Образование санузла №9 площадью – 16,8 кв.м. за счет площади помещений №№18,20,21 (ранее) и демонтажа перегородок; (**фото №№17,18**)
- Установка унитазов и раковин в санузлах №№8,9 (сток в существующую городскую канализацию);
- Образование душевой №10 площадью – 17,8 кв.м. за счет площади помещения №1 (ранее); (**фото №19**)
- Установка душевых кабин в душевой №10 (сток в существующую городскую канализацию);
- Наличие существующих вентканалов в санузлах №№8,9, душевой №10;
- Устройство открытого дверного проема в перегородке за счет расширения ранее существующего дверного проема между коридором №11 и помещением №7 (ранее №17);
- Установка дверного блока с частичной заделкой в ранее существующем открытом дверном проеме между коридором №11 и санузлом №9; (**фото №17**)
- Заделка дверного проема в перегородке между коридором №14 и помещением №5;
- Устройство и заделка дверных проемов в перегородке между коридором №2 и помещением №3; (**фото №15**)
- Установка дверных блоков в существующие дверные проемы в лестничных клетках «А» и «Б»;
- Заделка оконного проема в стене здания в помещении №3.

Примечание:

- В процессе визуального обследования и изготовления технического заключения также были выявлены изменения площадей помещений второго этажа без производства планировочных изменений за счет уточнения замеров при проведении технической инвентаризации, в результате площадь помещения №3 (ранее №10) составляет – 20,1 кв.м., площадь помещения №4 (ранее №11) составляет – 20,0 кв.м., площадь помещения №6 (ранее №16) составляет – 19,7 кв.м., площадь санузла №8

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
<i>Техническое заключение</i>					

(ранее №19) составляет – 2,6 кв.м., площадь коридора №11 (ранее №22) составляет – 6,4 кв.м., площадь помещения №13 (ранее №3) составляет – 19,1 кв.м., площадь помещения №15 (ранее №4) составляет – 18,3 кв.м., площадь помещения №16 (ранее №5) составляет – 19,0 кв.м., площадь помещения №19 (ранее №7) составляет – 18,2 кв.м., площадь лестничной клетки «А» составляет – 18,5 кв.м., площадь лестничной клетки «Б» составляет – 18,5 кв.м.

3 этаж:

- Образование помещения №2 площадью – 10,2 кв.м., помещения №4 площадью – 23,4 кв.м., коридора №16 площадью – 32,5 за счет площади помещения №10 (ранее) и установки перегородок; (фото №№20-21,28)
- Образование помещения №5 площадью – 6,5 кв.м., помещения №6 площадью – 14,0 кв.м. за счет площади помещения №11 (ранее) и установки перегородки; (фото №№12,13)
- Образование помещения №7 площадью – 19,4 кв.м., коридора №12 площадью – 11,8 кв.м. за счет площади помещения №12 (ранее) и установки перегородки; (фото №№32-34)
- Установка варочных электрических плит в помещении №7; (фото №34)
- Установка мойки в помещении №7 (сток в существующую городскую канализацию); (фото №33)
- Образование санузла №9 площадью – 25,7 кв.м. за счет площади помещений №№13,15 (ранее), части площади помещения №16 (ранее), демонтажа и установки перегородок; (фото №№30,31)
- Установка унитазов и раковин в санузлах №№8,9 (сток в существующую городскую канализацию); (фото №№29-31)
- Наличие существующих вентканалов в санузлах №№8,9, в помещении №7;
- Образование коридора №11 площадью – 6,0 кв.м. за счет части площади помещения №16 (ранее) и установки перегородки;
- Изменение площади помещения №13 (ранее №2) за счет демонтажа перегородок, в результате площадь помещения №13 составляет – 41,1 кв.м.;
- Образование помещения №14 площадью – 18,1 кв.м., помещения №15 площадью – 18,8 кв.м. за счет площади помещения №3 (ранее), части площади помещения №5 (ранее), демонтажа и установки перегородок; (фото №№25-27)
- Изменение площади помещения №17 (ранее №4), площади помещения №18 (ранее №7) за счет площади помещений №№5,6 (ранее) и демонтажа перегородок, в результате площадь помещения №17 составляет – 16,5 кв.м., площадь помещения

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Техническое заключение	Лист

№18 составляет – 19,9 кв.м.;

- Устройство открытого дверного проема в перегородке между коридором №16 и помещением №5; (фото №23)
- Устройство дверных проемов в перегородке между коридором №16 и помещениями №№14,15; (фото №26)
- Заделка дверных проемов в перегородках между помещением №17 и помещениями №№15,18;
- Установка дверного блока в существующий дверной проем между коридором №12 и помещением №13;
- Заделка дверного проема в перегородке между коридором №11 и санузлом №9;
- Замена дверных блоков с частичной заделкой в существующих дверных проемах лестничных клетках «А» и «Б».

Примечание:

- В процессе визуального обследования и изготовления технического заключения также были выявлены изменения площадей помещений третьего этажа без производства планировочных изменений за счет уточнения замеров при проведении технической инвентаризации, в результате площадь помещения №1 (ранее №8) составляет – 17,1 кв.м., площадь помещения №3 (ранее №9) составляет – 19,9 кв.м., площадь санузла №8 (ранее №14) составляет – 2,6 кв.м., площадь помещения №10 (ранее №1) составляет – 18,0 кв.м., площадь лестничной клетки «А» составляет – 5,2 кв.м., площадь лестничной клетки «Б» составляет – 5,2 кв.м.

В результате произведенных планировочных изменений общая площадь помещений в нежилом здании составляет – 1043,5 кв.м.

Площадь здания составляет – 1161,2 кв.м. (определена в соответствии с Приложением Г «СП 118.13330.2012*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009»)

Площадь здания для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 составляет – 1161,2 кв.м.

Инженерное оснащение нежилого здания:

Отопление – от двух индивидуальных газовых котлов;

Водопровод – центральный, от городской сети;

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
<i>Техническое заключение</i>					

по имеющимся нарушениям требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается, т.е. в существующих условиях эксплуатации несущая способность конструкций обеспечивается в соответствии с СП 13-102-2003.

Фактическое состояние строительных конструкций (отсутствие дефектов и повреждений, снижающих прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций) позволяет сделать вывод об отсутствии необходимости проведения детального (инструментального) обследования.

5. Вывод по результатам обследования:

На основании анализа результатов визуального обследования нежилого здания (наименование – гостиница), Стр. 1 расположенного по адресу: г. Калуга, пер. Сельский, дом 8а, установлено следующее:

1. Произведенные планировочные изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности обследуемого объекта, не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

2. Настоящее обследование строительных конструкций оценивает их техническое состояние и фактическую несущую способность. Оценка соответствия произведенных планировочных изменений санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам и иным специальным нормам осуществляется соответствующими компетентными органами и профильными службами.

Главный инженер - заместитель генерального директора по производству КП «БТИ»

Инженер-проектировщик КП «БТИ»

Парамонов С.Л.

Гапонова С.Ф.
(03.04.2024 г.)



Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
<i>Техническое заключение</i>					

9.3. Копии предложений, используемых в расчете

[Новостройки](#) [Купить](#) [Снять](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Журнал](#) [Для бизнеса](#) [За рубежом](#)[Недвижимость в Калуге](#) · [Купить](#) · Участок · Купить участок, 9,6 соток.

2 апреля, 5 просмотров.

...

 6 фото**9,6 сотки** **ИЖС**
общая тип участка[ипотека](#) [торг](#) [свободная продажа](#) +7 (960) 514-70-34 

Написать

 Буренков Никита

Частный агент

 Калуга, Тарутинская улица, 253Б
ж/д ст. Перспективная, 2,90 км

Добавить заметку

 270 833 ₽ за сот.

Описание

Продается земельный участок под ИЖС в районе Ольговки, ул. Тарутинская.
Все коммуникации центральные! (свет, газ, вода, канализация).
Круглогодичный подъезд по хорошей асфальтированной дороге, с асфальта 50 метров по грунтовке.
Кадастровый номер : 40:25:000105:1238
Рядом вся необходимая инфраструктура : школа, детский сад, магазины, остановки общественного транспорта.
Торг уместен, все вопросы по телефону.

 Буренков Никита
Частный агент

+7 (960) 514-70-34



Написать

<https://realty.yandex.ru/offer/7146522828841386496/>

Участок 17,6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

4 500 000 ₽

255 682 ₽ за сотку

В ипотеку от 31 476 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 962 373-01-74

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

[Ещё продаёт?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Светлана

Частное лицо

На Авто с апреля 2015



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Об участке

Площадь: 17.6 сот.

Расположение

Калужская обл., Калуга, ул. Кукареки, 17
п-н Октябрьский

[Показать карту](#)

Описание

Продается просторный земельный участок 17.6 соток. Ул. Кукареки (МО г. Калуга). Все коммуникации по границе участка. На участке много фруктовых деревьев и кустарников (яблони разных сортов, груша, слива, малина, ежевика, красная черная смородина крыжовник, облепиха). На участке имеется старый фундамент+документы на дом. За территорией есть лесной массив, в осенний период богатый грибами. Это отличный вариант для тех кто хочет жить в городе и быть окруженный природой.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

Стоимость дома

4 500 000 ₽

×

3 000 000 ₽

×

Первый взнос

Срок ипотеки

2 250 000 ₽

×

30 лет

×

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк

Банк ДОМ.РФ

ВТБ

От 6%
От 31 476 ₽

От 6%
От 31 476 ₽

От 6%
От 31 476 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4409976142 · 5 апреля в 15:37 · 242 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_176_sot.izhs_4409976142?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAO...YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA#login?authsrc=ps&next=authCallback

Участок 6,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 950 000 ₽

291 045 ₽ за сотку
В ипотеку от 20 774 ₽/мес.
[Посмотреть скрин](#)



8 939 409-55-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает зав. не сколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёт?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

A

Александр
Частное лицо
На Авито с сентября 2011
[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 6.7 сот.

Расположение

Калужская обл., Калуга, мкр-н Турынино, 3-я Тарусская ул.
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 6,7 соток. Ровный, геометрически правильное
формы. В тихом, спокойном месте. 200 м от участка магазины, остановка и все
блага цивилизованного общества. По границе участка проходит газ.
Канализация и вода центральные. Электричество подключено 15 кВт. Бонусом
достается еще 1 сотка придомовой территории. В Турынино таких участков нет.
Эксклюзив!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

1950 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

1485 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк

Банк ДДМ.РФ

ВТБ

От 6%
От 20 774 ₽

От 6%
От 20 774 ₽

От 6%
От 20 774 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3915388001 · 7 апреля в 18:39 · 854 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._izhs_3915388001?context=H4sIAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oj5WDZxTks0dGdCRjF4M0dlIjt9_N9d6j8AAAA

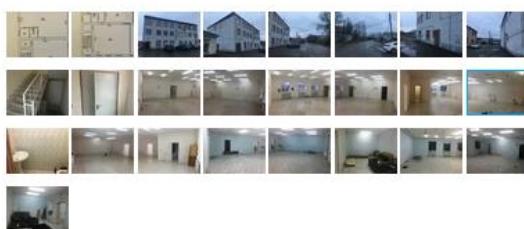
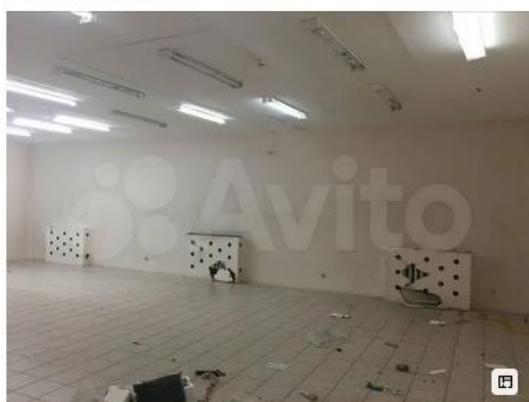
Главная > ... > Продан > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 292.1 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**11 684 000 ₽**40 000 ₽ за м²

История цены

8 966 566-54-74

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё спрашиваю?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?
- Здравствуйте! А по цене сде...

Агентство недвижимости

«Домашний очаг»



Компания

На Avito с июня 2012

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

АН "Домашний очаг"

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 292.1 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

РасположениеКалужская обл., Калуга, Коммунальная ул., 1
р-н Октябрьский

Показать карту

Описание

Продается помещение в мкр. Малинники, 2 и 3 этаж трехэтажного нежилого здания. 2 этаж - 174, 9 кв.м., 3 этаж - 117,2 кв.м., все коммуникации, земля под зданием и вокруг здания в общей долевой собственности (10 соток). Помещение требует ремонта, 40 000 рублей/кв.м.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

№ 3667375604 - 2 апреля в 17:34 - 2211 просмотров (10 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.1_m_3667375604?context_t=H4sIAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJ3SGlGaVdBVndOOQINLQkNIIjt9ipNgWT8AAAA

Недвижимость в Калуге > Коммерческая > Продажа зданий в Калуге > Ленинский > улица Кирова

Обновлено: 7 апр, 16:24 533 просмотра, нет за сегодня, 167 уникальных с марта 2024

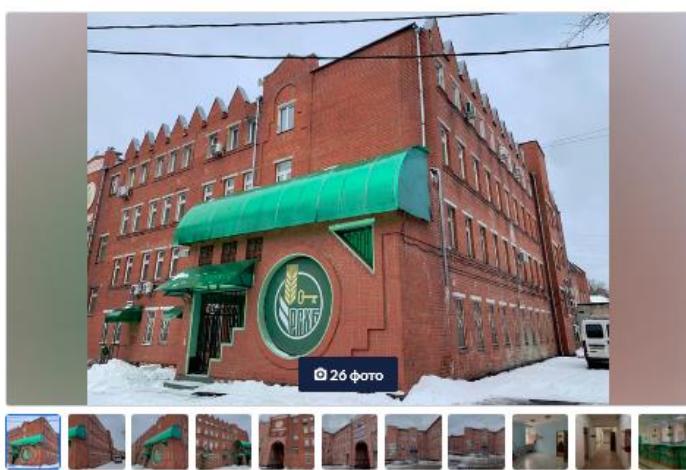
Стандарт

Онлайн-запрос

Продается здание, 2 292,3 м²

Калужская область, Калуга, Ленинский, ул. Кирова, 9А [На карте](#)

Пожаловаться

Площадь
2 292,3 м²Этажность
4

225 000 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 218 250 000



Цена за метр 98 155 ₽

Налог НДС включен: 37 500 000 ₽

+7 910 601-91-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Эксперт-Недвижимость

Суперагент

На Циан
7 летОбъектов в работе
32

Предлагается к продаже четырехэтажное здание в центральной части города по улице Кирова 9а.
Центральная улица города, высокий трафик, рядом ск.Мира, ТРК 21 век.

Здание кирпичное, с отдельными входами, одинentralный с улицы Кирова, ранее там был расположжен Россельхозбанк, другой вход с внутренней части. Свой земельный участок, под зданием, есть достаточно мест для парковки авто.

Ремонт во всем здании офисный. Широкие возможности для коммерческого использования здания, как арендный бизнес, можно использовать под крупный медицинский центр, учебное заведение, банковские структуры и т.д.

Звоните или пишите, отвечу на любые вопросы, организую просмотр в удобное время.

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/283857132/>

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



80 000 ₽

93 ₽ за м²

История цены

8 988 192-54-52

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?



Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! А по цене сде...

ЕЛЕНА

Компания

На Avito с января 2016



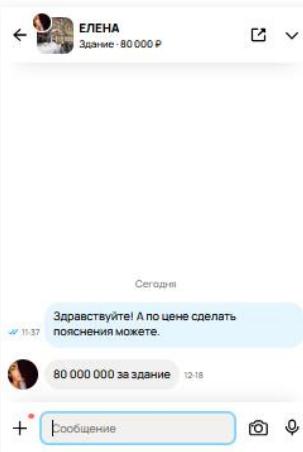
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена



О здании

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Отдельный вход: есть

Мощность электросети: 500 кВт, можно увеличить

Общая площадь: 860 м²

Отопление: центральное

Высота потолков: 3 м

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Калужская обл., Калуга, ул. Суворова, 121

р-н Московский

Показать карту

Описание

3х этажное здание.

Можно под офисы, кафе, столовую, склады....

ул.Суворова 121/3

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: бизнес-центр

Количество парковочных мест: 30

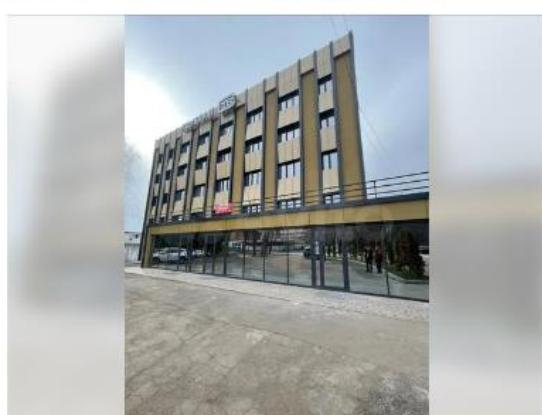
№ 7280805426 · 2 апреля в 09:34 · 563 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7280805426?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJmekpnUml2M3hYenFGZnFvIjt9nJpmGz8AAAA

Свободного назначения, 240-1400м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



150 000 ₽

в месяц ▾

История цены

625 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽,
без комиссии

8 915 891-62-65

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё сдаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! А по цене сде...

Агентство Регионального
Развития



Компания

На Avito с декабря 2012

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Денис

О помещении

Вход: с улицы

Высота потолков: 2,8 м

Отделенный вход: есть

Отделка: чистовая

Общая площадь: 240 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 2

Арендные каникулы: есть

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Калужская обл., Калуга, ул. Комсомольская Роща, 39
р-н Московский

[Показать карту](#) ▾

Описание

от собственника, без комиссии.

Сдаются помещения свободного назначения в нежилом здании г.Калуга,
ул.Комсомольская роща, 39.

- выполнен современный ремонт из дорогих материалов;
- собственная парковка перед зданием + парковка на огороженной территории;
- своя газовая котельная на здание;
- первый этаж - свободная планировка, верхние этажи кабинетного типа;
- удобная транспортная доступность;
- рядом остановки транспорта;
- в 2-х шагах кафе/ресторан;
- в 5 мин. гипермаркет Линия;
- есть возможность увеличения площади.

Объект позволяет с комфортом разместиться платежеспособным арендаторам различного профиля деятельности.

Отлично подходит под офис, медицину, гостиничную деятельность и прочее.

О здании

Тип здания: административное здание Количество парковочных мест: 50
Парковка: на улице

№ 7282636975 - сегодня в 12:13: 36 просмотров (+56 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240-1400m_7282636975?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjI5SVJzRjhEcjh3N0R2VmI4Ijt9pUoDDz8AAAA

Свободного назначения, 660 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



700 ₽
в месяц за м² ▾

История цены

700 ₽ в месяц за м², залог 693 000 ₽,
без комиссии

8 939 409-78-76

Юрий

Компания

На Avito с декабря 2009

Завершено 237 объявлений



14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 660 м²

Отопление: центральное

Этаж: 2

Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Калужская обл., Калуга, ул. Гоголя, 2
р-н Ленинский

[Показать карту](#) ▾

Описание

Сдаются в аренду помещения свободного назначения общей площадью 660 кв.м.

Удобное расположение в районе парка им. Циолковского.

Помещения подойдут под:

- учебные классы
- компьютерная школа/клуб
- студия танцев
- фитнес
- йога
- школа музыки

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 4850286927 - 27 марта в 16:10 · 427 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_660_m_4850286927?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIx2Z3VENpQmpMOTNDQlzlJt9ni-Gsj8AAAA

Свободного назначения, 303.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Отделка: офисная
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 303.7 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.6 м
Отделка: офисная
Отопление: автономное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Платежи включены: эксплуатационные

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта Возможные конкуренты
 Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Калужская обл., Калуга, Тульская ул., 15
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Центр города. Первая линия. 1 этаж с отдельным входом (всего их 3). 2 раздельных санузла. Автономное отопление. Высококачественный ремонт. Окончательная цена обсуждается на месте. Есть возможность размещения вывески на фасаде. Всегда готовы к сотрудничеству с риэлторами на взаимовыгодных условиях. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЧАСТЬЮ ЖИЛОГО ДОМА, отдельное здание!

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная
Удалённость от дороги: первая линия

№ 4531573913 - 21 марта в 10:18 - 532 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_303.7_m_4531573913?contextid=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIxa2Z3VENpQmpMQTNdQUIzIjt9ni-Gsj8AAAA

270 000 ₽

в месяц

История цены

889 ₽ в месяц за м², залог 270 000 ₽,
без комиссии

8 910 601-03-52

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! А по цене сде...

планета

Компания

На Avito с июля 2019

Завершено 71 объявление

Реквизиты проверены

16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Иван

