

# НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ № 01/12-9

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НАЧАЛЬНОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,  
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА  
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

адрес объекта (земельного участка):  
*Калужская область, город Калуга,  
деревня Желыбино (уч. №5).*

**ЗАКАЗЧИК:** *Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги.*

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** *ООО «АКТИВ Плюс».*

**дата проведения оценки:** *10 апреля 2025 года.*

**дата составления отчета:** *21 апреля 2025 года.*



**УТВЕРЖДАЮ:**

**Директор ООО «АКТИВ Плюс»**

**/Нуйсков А. А./**

**«21» апреля 2025 год.**

Заместителю начальника  
управления архитектуры, градостроительства и  
земельных отношений города Калуги  
г-же Ковтун Ю.В.

*Уважаемая Юлия Вадимовна!*

Согласно муниципального контракта № ИМЗ-2024-106735 от 04 декабря 2024 г. оценщик ООО «АКТИВ Плюс» произвел оценку недвижимого имущества (земельного участка), расположенного в городе Калуге и провел определение рыночной стоимости начальной годовой арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, при проведении аукциона на право заключения договора аренды.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что:

- ✓ итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы при продаже на торгах права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 500 м<sup>2</sup>, адрес: г. Калуга, д. Желыбино, уч. №5 (кадастровый № 40:25:000172:335)), по состоянию на 10 апреля 2025 года составляет округленно:

***334 000 (Триста тридцать четыре тысячи) руб.***

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор ООО «АКТИВ Плюс»  
Член саморегулируемой организации  
оценщиков - «СМАО»  
Нуисков Андрей Александрович  
21 апреля 2025 года.  
Контактный телефон: 8 (910) 916-16-60.  
8 (4842) 53-10-39.  
e-mail: activeplus@yandex.ru



**СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>1</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕ- СТВА</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b>	<b>33</b>

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение к  
к муниципальному контракту  
№ ИМЗ-2024-106735 от 04.12.2024  
на оказания услуг по оценке земельных участков

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 9**

**1. Цель оценки.**

Целью настоящей оценки является определение стоимости годовой арендной платы за земельный участок при продаже на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в **государственной (неразграниченной)** собственности, расположенного по адресу: г.Калуга, д.Желыбино (уч.№5).

**2. Объект оценки.**

Земельный участок площадью **1500** кв.м, находящийся по адресу: г.Калуга, д.Желыбино (уч.№5).

**3. Дата оценки.**

Оценщик произведет расчет стоимости годовой арендной платы за земельный участок при продаже на торгах права на заключение договора аренды по состоянию на 10.04.2025

**4. Исходная информация для проведения оценки:**

- цель использования - «для индивидуального жилищного строительства»;
- площадь земельного участка – **1500 кв.м;**
- кадастровый номер земельного участка **40:25:000172:335;**

**5. Результат работ**

По результатам выполненной работы Оценщик представит Заказчику отчет о проделанной работе, который будет включать:

- отчет об оценке годовой арендной платы объекта оценки;
- пояснительную записку с основными заключениями о характеристиках годовой арендной платы за земельный участок.

**6. Сроки выполнения работы.**

Оценщик обязуется выполнить согласованный объем работы в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения всей необходимой информации от Заказчика.

**7. Особые условия.**

Заказчик и Оценщик заинтересованы в успешном выполнении настоящего проекта и будут прилагать совместные усилия по поиску и анализу необходимой информации.

Оценщик будет своевременно извещать Заказчика о возможных трудностях с получением, анализом или применением необходимой информации.

В случае отсутствия или невозможности получения необходимой информации Оценщик будет использовать допущения, основываясь на данных аналогичных проектов и собственном профессиональном опыте.

Заместитель Городского Головы -  
начальник управления архитектуры,  
градостроительства и земельных  
отношений города Калуги



Ю.В.Ковтун

Юшкевич М.В.  
71-36-11

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 500 м <sup>2</sup> , адрес: г. Калуга, д. Желыбино, уч. №5.
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	✓ право собственности;
<b>Обладатель оцениваемых прав</b>	Российская Федерация.
<b>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	Задание на оценку № 9 (Приложение к муниципальному контракту № ИМЗ-2024-106735 от 04.12.2024 г.);
<b>Основание для проведения оценки</b>	Муниципальный контракт № ИМЗ-2024-106735 от 04 декабря 2024 г. на проведение оценки имущества между ООО «АКТИВ Плюс» и Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги.
<b>Порядковый номер отчета</b>	01/12-9
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости годовой арендной платы за земельный участок, при продаже на аукционе права заключения договора аренды, находящийся в государственной собственности.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Специалисты Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта, ограничения (обременения) этих прав:</b>	✓ право собственности; ✓ оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц);
<b>Соблюдение требований законодательства Российской Федерации</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Дата проведения оценки</b>	10 апреля 2025 г.
<b>Дата осмотра объекта</b>	По согласованию сторон осмотр не проводился.
<b>График проведения работ</b>	с 10 апреля 2025 г. по 21 апреля 2025 г.
<b>Дата составления отчета</b>	21 апреля 2025 г.
<b>Форма отчета</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и заданием на оценку;</li> <li>➤ результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li> <li>➤ итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений</li> </ul>

**ООО «АКТИВ Плюс»**

	оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость; ➤ оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;		
Стоимость объекта оценки, полученная различными подходами	<b>Затратный</b>	<b>Сравнительный</b>	<b>Доходный</b>
	Обоснованно не применялся.	333 720 руб.	Обоснованно не применялся.
Итоговая величина рыночной стоимости начальной годовой арендной платы за земельный участок	334 000 руб.		
<b>Сведения о Заказчике</b>			
Наименование	Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги.		
Юридический адрес	248021, г. Калуга, ул. Московская, д. 188. Тел.: (4842) 70-11-66.		
Реквизиты	ИНН 4028047790, КПП 402801001. ОГРН 1114028000404 от 08.02.2011 г		
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>			
Наименование юридического лица	ООО «АКТИВ Плюс»		
ОГРН	1074001000490 от 13.04.2007 г.		
Юридический адрес	248000, г. Калуга, ул. Карпова, д. 10		
Сведения о страховании	Страховой полис ОАО «САК «Энергогарант», г. Калуга. № 246401-035-000004 от 27.05.2024 г. Срок действия полиса – с 03.06.2024 г. по 02.06.2025 г.		
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «Актив Плюс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Актив Плюс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.		
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах</b>			
Фамилия, имя, отчество	Нуисков Андрей Александрович		
Должность	Специалист-оценщик		
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Является членом «СМАО» 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. тел.: +7 (495) 604-41-69. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 194 от 04.05.2007 года.		
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 г.		
Местонахождение оценщика	248000, г. Калуга, ул. Карпова, д. 10		
Телефон/факс	(4842) 53-10-39 / (910) 916-16-60		
Электронная почта	activeplus@yandex.ru		

<p><b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, номер, дата выдачи</b></p>	<p>Диплом ПП № 983267 о профессиональной переподготовке в НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 29 сентября 2006 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» № 041711-1 от 18 июля 2024 г.</p>
<p><b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b></p>	<p>Страховой полис ОАО «САК «Энергогарант», г. Калуга. № 246401-035-000003 от 14.04.2024 г. Срок действия полиса – с 05.05.2024 г. по 04.05.2025 г.</p>
<p><b>Сведения о независимости Оценщика</b></p>	<p>Настоящим оценщик А.А. Нуисков подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик А.А. Нуисков не состоит с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик А.А. Нуисков не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является кредитором физического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b></p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.</p>

Член Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков»  
Нуисков Андрей Александрович  
21 апреля 2025 года.



### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, являющимся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничиваются следующими условиями:

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



#### **4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

В настоящем отчете Оценщик применяет следующий перечень стандартов оценочной деятельности:

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

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

**ООО «АКТИВ Плюс»**

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

Советом Ассоциации «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» 25 февраля 2016 года (протокол № 2016/02/25) утверждены Правила деловой и профессиональной этики СМАО, а 02 февраля 2023 года (протокол № 2023/02/02) утверждены Стандарты и правила СМАО «Оценка недвижимости», которые являются обязательными к применению членами СМАО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО можно ознакомиться на официальном сайте СМАО: [www.smao.ru](http://www.smao.ru).

## **5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Оценщик** – специалист, имеющий квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший 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**:

1. рыночная стоимость;
2. равновесная стоимость;
3. инвестиционная стоимость;
4. иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**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, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным

государственным органом, а также все, что находится в, над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Сервитут** – признанное законом право пользования чужим имуществом в определенных пределах или право на ограничение собственника в определенном отношении.

**Земли населенных пунктов** - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** – земельные участки, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства.

**Право собственности** - возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от арендаторов земельным участком.

**Аренда** – предоставление одной стороной (арендодателем) по договору другой стороне (арендатору) во временное владение и пользование имущества за определенную плату.

**Арендная плата** - регулярные, производимые в течение срока аренды, платежи арендодателю за сданное в аренду имущество.

**Право аренды** - возможность владения объектом оценки на основании определенного договора аренды.

**Право арендодателя** – право передачи собственности в пользование другой стороне на ограниченный срок в соответствии с договором аренды

**Право арендатора** – право пользования собственностью в течение ограниченного срока в соответствии с договором аренды

**Рыночная арендная плата** – арендная плата, которая с наибольшей вероятностью будет получена на открытом рынке. Она определяется текущими арендными ставками, которые предлагаются и запрашиваются для сравнимых объектов на момент оценки.

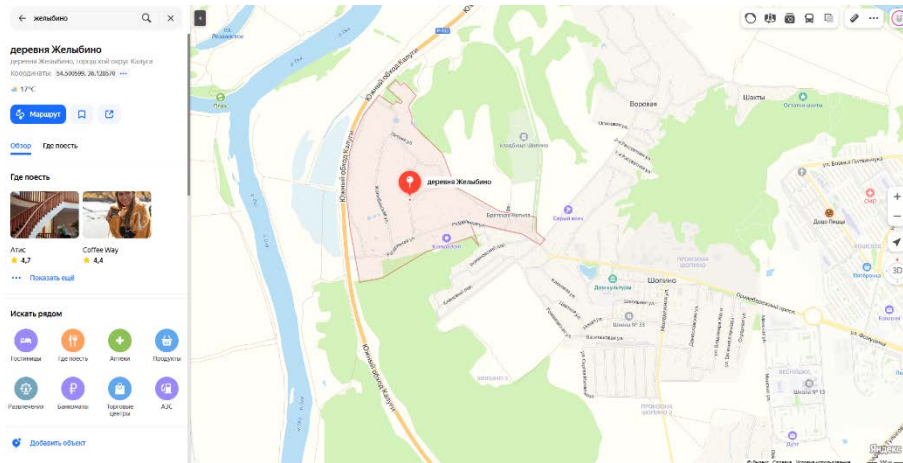
**6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

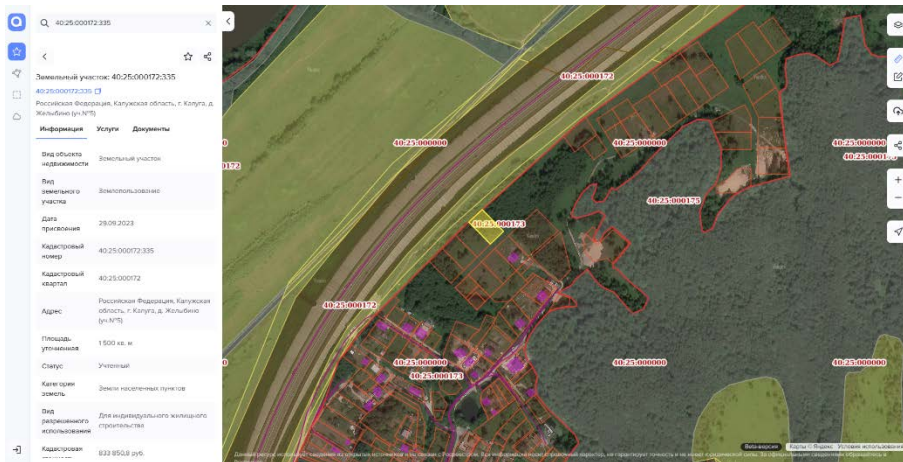
## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Характеристика местоположения объекта оценки.



Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	г. Калуга, мкр. Правый берег.
Преобладающая застройка микрорайона	Индивидуальная жилая застройка.
Объекты социальной инфраструктуры мкр. в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Отсутствуют.
Объекты промышленной инфраструктуры мкр.	-
Объекты транспортной инфраструктуры мкр.	Личный автотранспорт.
Транспортная доступность	Удовлетворительная.
Обеспеченность общественным транспортом	Отсутствует.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное.
Экологическая обстановка	Удовлетворительная (на среднегородском уровне).
Престижность района	Средняя.

### 7.2. Общая характеристика земельного участка.



№ п/п	Характеристика объекта оценки	
1	<b>Информация по земельному участку</b>	
1.1.	Кадастровый номер	40:2:000172:335
1.2.	Кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>	Не определена
1.3	Рельеф участка	Равнинный.
1.4	Площадь	1 500 м <sup>2</sup>
1.5	Категория земель	Земли населенных пунктов.
1.6	Цель предоставления участка	Для индивидуального жилищного строительства.
2	<b>Локальные особенности расположения:</b> - удаленность от центра г. Калуги - удаленность от автодороги - транспортная доступность	около 12 км. на удалении удовлетворительная
3	<b>Оценка выполнена на основании наличия права собственности на объект оценки.</b>	
3.1.	Ограничения в пользовании	На основе действующего законодательства.
3.2.	Обременения	Нет.



## 8. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 8.1. Карта деловой активности в строительстве в РФ в IV квартале 2024 года<sup>1</sup>.

Выборочное обследование деловой активности строительных организаций в IV кв. 2024 г. проводилось по состоянию на 10 ноября 2024 г. В нем приняли участие 6,3 тыс. строительных организаций, различных по численности занятых и формам собственности, в том числе 5,2 тыс. субъектов малого предпринимательства (без микропредприятий).

Обобщенная оценка конъюнктуры в строительстве. В IV кв. 2024 г. руководители 66 % строительных организаций оценили экономическую ситуацию в строительстве как «удовлетворительную», 9 % – как «неудовлетворительную» и 13 % – как «благоприятную».

В I кв. 2025 г. 67 % руководителей строительных организаций не ожидают ее изменения, 14 % – считают, что экономическая ситуация в строительстве улучшится, 9 % – ожидают ее ухудшения.

Баланс оценок экономической ситуации в строительстве, рассчитанный как разница между процентом положительных и процентом отрицательных ответов респондентов, в IV кв. 2024 г. составил (+4 %). По прогнозам руководителей, в I кв. 2025 г. баланс оценок изменения данного показателя составит (+5 %).

Индекс предпринимательской уверенности в IV кв. 2024 г. составил (-14 %), что на 2 процентных пункта ниже, чем в III кв. 2024 г. Среди субъектов малого предпринимательства индекс предпринимательской уверенности составил (-16 %).



Производственная деятельность строительных организаций. Средняя обеспеченность заказами в IV кв. 2024 г. составила 6 месяцев. Среди субъектов малого предпринимательства средняя обеспеченность заказами составила 5 месяцев.

В IV кв. 2024 г. доля организаций, у которых производственная программа соответствовала «нормальному» уровню, составила 58 %; доля тех, кто оценил ее «ниже нормального» уровня – 29 %.

В IV кв. 2024 г. доля организаций, у которых отмечено увеличение объема работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», составила 21 %, доля организаций, у которых зафиксировано его уменьшение – 20 % (в III кв. 2024 г. 26 % и 16 %).

Баланс оценок изменения этого показателя в IV кв. 2024 г. составил (+1 %) против (+10 %) в III кв. 2024 г. Среди субъектов малого предпринимательства 18 % руководителей отметили увеличение объема работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», на уменьшение указали 19 %.

В I кв. 2025 г. доля организаций, у которых прогнозируется увеличение объема работ, меньше удельного веса тех, кто предполагает его уменьшение; ожидается, что баланс оценок изменения показателя составит (+2 %). Согласно прогнозу, увеличение физического объема работ ожидают 16 % руководителей организаций, уменьшение – 14 % руководителей.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ  
в IV квартале 2024 года

	В % к итогому
<b>Всего</b>	<b>100</b>
в том числе:	
строительство (новое строительство, реконструкция, расширение, техническое перевооружение объектов)	39
жилые здания	17
нежилые здания	8
сооружения	14
капитальный ремонт зданий и сооружений	7
текущий ремонт зданий и сооружений	7
другое	38
нет ответа	9

<sup>1</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/del-akt\\_4kv-2024.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/del-akt_4kv-2024.pdf)

Средний уровень загрузки производственных мощностей в IV кв. 2024 г. составил 56 % (в III кв. 2024 г. 57 %). При этом 10 % организаций имели уровень загрузки не более 30 %, 15 % организаций - свыше 90 %. Среди субъектов малого предпринимательства средний уровень загрузки производственных мощностей составил 51 %.

Оценивая обеспеченность строительных организаций производственными мощностями относительно спроса на строительные работы в ближайшие 12 мес., руководители 76 % строительных организаций отметили, что их будет «достаточно», 5 % – «более чем достаточно», 9 % – «недостаточно».

В IV кв. 2024 г. баланс оценок изменения численности занятых в строительстве составил (-1 %) против (+6 %) в III кв. 2024 года. В I кв. 2025 г. не ожидают снижения численности занятых 59 % респондентов, 11 % респондентов предполагают ее увеличение.

На низком уровне находится портфель заказов, баланс оценок изменения по данному показателю составил (-27 %). У малых предприятий баланс по данному показателю составил (-32 %). Лучшая обеспеченность заказами отмечена в строительных организациях государственной собственности и смешанной российской собственности с долей государственной собственности.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются «высокая стоимость материалов, конструкций, изделий» (45 %), «высокий уровень налогов» и «недостаток квалифицированных рабочих» (по 32 %), «конкуренция со стороны других строительных фирм» (22 %), «высокий процент коммерческого кредита» (18 %), «недостаток заказов на работы» (16 %), «погодные условия» (14 %), «неплатежеспособность заказчиков» (13 %), «недостаток финансирования» (12 %).

Среди факторов, ограничивающих производственную деятельность у субъектов малого предпринимательства, преобладают «высокая стоимость материалов, конструкций и изделий» (40 %), «высокий уровень налогов» (35 %), «недостаток квалифицированных рабочих» (32 %), «конкуренция со стороны других строительных фирм» (20 %), «недостаток заказов на работы» (19 %), «высокий процент коммерческого кредита» (18 %), «неплатежеспособность заказчиков» (16 %), «недостаток финансирования» (12 %), «погодные условия» (11 %).

Финансовое состояние строительных организаций. В IV кв. 2024 г. 26 % респондентов указали на увеличение и 14 % на уменьшение прибыли. Баланс оценок данного показателя остался на уровне III кв. 2024 г. (+12 %). В I кв. 2025 г. руководители 18 % строительных организаций прогнозируют увеличение прибыли и 13 % – ее уменьшение, 41 % респондентов не ожидают ее изменения.

В IV кв. 2024 г. 12 % руководителей строительных организаций отметили увеличение обеспеченности собственными финансовыми ресурсами. Баланс оценок данного показателя составил (+1 %) в IV кв. 2024 г.

Средний уровень обеспеченности финансированием составил 5 месяцев. Среди субъектов малого предпринимательства – 4 месяца.

В IV кв. 2024 г. 4 % руководителей строительных организаций указали на увеличение и 13 % на уменьшение просроченной кредиторской задолженности.

В I кв. 2025 г. увеличение «просроченной кредиторской задолженности» прогнозируют 3 % руководителей организаций, 60 % – предполагают, что уровень неплатежей останется прежним.

Доля организаций, у которых в IV кв. 2024 г. зафиксировано увеличение просроченной дебиторской задолженности, составила 5 %, уменьшение – 14 %, без изменений – 43 %. На отсутствие просроченной дебиторской задолженности указали 21 % респондентов.

Доля респондентов, не пользующихся кредитами банков, в IV кв. 2024 г. составила 21 %. Инвестиционную деятельность в IV кв. 2024 г. не осуществляли 28 % организаций, у 3 % организаций отмечался рост инвестиций.

Среди субъектов малого предпринимательства не пользовались кредитами банков 21 %, инвестиционная деятельность отсутствовала у 30 % строительных организаций, 3 % отметили рост инвестиций.

В IV кв. 2024 г. баланс показателя «цены на строительные материалы» остался на уровне III кв. 2024 г. и составил (+73 %), баланс показателя «цены на строительные-монтажные работы» увеличился с (+51 %) в III кв. до (+52 %) в IV кв. 2024 г.

## **8.2. Общие сведения о Калужской области.**

Калужская область расположена в центре Европейской части России к юго-западу от Москвы и занимает территорию 29,9 тыс. км<sup>2</sup>.

В области 24 района, 19 городов, 12 поселков городского типа, 328 сельсоветов. В области постоянно проживают 1 072 тыс. человек плотность населения на 1 км<sup>2</sup> – 36,4 человека, что в 1,3 раза выше, чем в Европейской части России. Областной центр – г. Калуга (341,3 тыс. жителей).



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

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

Ведущими отраслями в промышленности являются машиностроение и металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов. Предприятия области являются крупнейшими в России производителями паровых турбин, укладочных кранов, пергаментов. Во всех районах области имеются предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности. Сеть пищевой промышленности широко представлена хлебопекарными, маслосырдельными и молочными предприятиями, в 9 городах и районах имеются предприятия по производству мясной продукции.

Основным направлением сельскохозяйственного производства области является животноводство. Растениеводство, наряду с удовлетворением потребностей населения в овощах и картофеле, подчинено производству кормов.

В области почти 4 400 км шоссейных и около 860 км железных дорог. С севера на юг пролегал железная дорога Москва-Киев, с востока на запад Тула-Смоленск. Сеть железных дорог охватывает большинство районов области. Территорию области пересекают автомагистрали Москва-Киев, Москва-Рославль, соединенные между собой разветвленной сетью внутриобластных дорог.

На территории области действуют Главное управление Центрального банка России по Калужской области, его семь расчетно-кассовых центров, сеть самостоятельных коммерческих банков и их филиалов. Региональные филиалы Калужского отделения № 8608 Сбербанка России имеют отделения в городах и райцентрах.

## **8.3. Экономика региона.**

Социально-экономическая ситуация в Калужской области во многом определяется позитивным опытом использования выгодного экономико-географического положения региона в центральной части Российской Федерации, четко и продуманно выстроенной инвестиционной политикой, направленной на создание комфортного бизнес-климата, последовательным осуществлением масштабных проектов в сфере промышленного и с/х производства.

Экономической устойчивости и качественному улучшению социальной среды Калужской области способствует то, что в регионе поощряется дух экономической свободы и атмосфера предпринимательской активности, проводится четкая и ясная промышленная, бюджетно-налоговая

политика и целенаправленная работа по рациональному использованию научного и инновационного потенциала. В структуре региональной экономики значительна доля промышленного комплекса, и, в частности, обрабатывающих производств (более 36 % валового регионального продукта), оптовой и розничной торговли (12,9 %), строительства (8,6 %), сельского хозяйства (6,5 %), транспорта и связи (5,2 %).

В Калужской области внедрены такие инструменты, как индустриальные парки и промышленные зоны, региональные институты развития. Используя кластерный подход развития, на территории Калужской области создано 12 индустриальных парков и особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Калуга», для чего подготовлены площадки промышленной застройки, необходимая инфраструктура. В формате кластеров развиваются крупнейшие мировые производители, которые вовлекают в работу все больше средних и малых глобальных и локальных компаний, формируя с ними эффективные технологические цепочки.

В калужский регион пришли новые производства с высокой долей автоматизации, производящие высокотехнологичную продукцию, автомобили и автокомпоненты, телевизоры, строительные материалы и лекарственные препараты нового поколения, металлопрокат и другие товары.

Для обеспечения продовольственной безопасности в соответствии с изменением рыночной ситуации идет процесс диверсификации агропромышленного комплекса Калужской области.

Создание новых рабочих мест, развитие малого и среднего предпринимательства способствуют сохранению стабильной ситуации на рынке труда – уровень регистрируемой безработицы в регионе не превышает 1 %.

Позитивные изменения в экономике региона формируют достойные условия труда, содействуют росту заработной платы, и в конечном итоге способствуют повышению благосостояния жителей области.

#### **8.4. Анализ рынка земли.**

Сегодня земельный рынок в России характеризуется особой правовой средой. Если здания и сооружения могли находиться в собственности, то земля до недавнего времени, с учетом введения в действие Земельного кодекса РФ с 30 октября 2001 г., предоставлялась только в аренду или в пользование. Практика хождения на рынке земельных участков как объектов собственности практически отсутствует, информация о сделках подобного рода крайне ограничена. До настоящего времени, в основном, приходится оперировать отношениями аренды участков.

**Состояние рынка земельных участков на дату оценки:** рынок купли-продажи аналогичных участков и имущественных прав на них пассивный и находится в стадии формирования.

**Состояние рынка аренды земельных участков:** основным арендодателем земельных участков выступают органы местного самоуправления; ставка арендной платы устанавливается административно исходя из базовой ставки и поправочных коэффициентов к ней, дифференцированных по местоположению и назначения улучшений.

Право заключения договора аренды является платным. Участки земли могут арендоваться на конкурсной основе. Арендатором может выступать любое юридическое и физическое лицо.

Арендатор, заключая договор аренды, не вполне свободен в выборе будущего использования участка земли. Как правило, в аренду участок сдается с градостроительным заданием. В задании определяется функциональное использование участка, расположение и габариты строения, которое будет возведено. Более того, в случае использования земельного участка не по целевому назначению, договор аренды расторгается без истребования согласия землепользователя.

Ограниченность в выборе целевого назначения - один из недостатков существующего рынка арендных прав на землю. Покупатель права на заключение договора аренды получает право пользования земельным участком и может совершать с ним операции, как с любым товаром: заложить это право, сдать в аренду (субаренда), передать по наследству и даже продать свое право аренды участка. Однако, отсутствие до недавнего времени соответствующих нормативных документов не позволяло практически сделать это на законном основании. Чаще всего владелец недвижимого имущества арендует землю непосредственно у муниципальных органов и является по сути лишь пользователем земли.

Рынок земли под объектами недвижимости коммерческого назначения, в условиях проведенной приватизации предприятий и отсутствия полного кадастрового учета, оценки и механизма купли-продажи, практически отсутствует.

Однако, Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определил, что «при продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном» настоящим Законом.

До установления субъектом Российской Федерации цены земли применяется соответствующая минимальная ставка земельного налога.

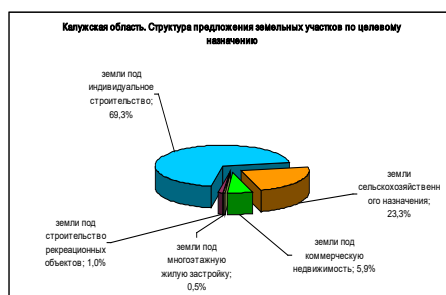
При продаже земельного участка к его стоимости применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид использования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения. Поправочные коэффициенты, учитывающие основные виды использования, утверждаются законодательными органами Субъектов РФ в размере от 0,7 до 1,3».

Законом Калужской области «Об установлении цены земли в поселениях области, а также за пределами черты поселений при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений» предусмотрено, что цена земли указанных участков устанавливается в 10-ти кратном размере ставки земельного налога за единицу площади.

По данным Фонда имущества Калужской области, общая площадь этого региона составляет сегодня 2 977,7 тыс. Га. Из них 1 818,3 тыс. Га занимают земли с/х назначения, 684,5 тыс. Га – земли лесного фонда и 219,2 тыс. Га – земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 300 тыс. Га.

Рынок земли Калужской области формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – с/х назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз.

Сегодня на рынке земли Калужской области больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Они составляют 69,3 % рынка. Предложения земель с/х составляют 23,3 % рынка. Совсем немного земель продается с целевым назначением под коммерческую недвижимость (5,9%), многоэтажное строительство (0,5 %) и строительство рекреационных объектов (1,0 %).



Наибольшее количество предложений земельных участков категории под индивидуальное строительство сосредоточено в районе шоссе «Москва - Киев», «Москва - Рославль», «Калуга - Таруса» (Боровский, Жуковский, Тарусский, Медынский районы). Объем предложения участков составляет здесь 60,7 %, 16,4 % и 11,4 % рынка соответственно. За ними по убывающей идут шоссе: «Калуга - Малоярославец», «Калуга - Тула» (Малоярославецкий, Дзержинский районы). Наименьшее количество участков категории ИЖС продается сегодня на шоссе «Дорога на Вязьму» и «Калуга-Козельск».

Наибольшую стоимость имеют земельные участки в Боровском, Тарусском, Жуковском и Малоярославецком районах, т. е. районах, наиболее близко расположенных к Московской области. В данных районах средняя цена земли составляет около 350 – 600 руб./м<sup>2</sup>.

Наименьшую стоимость имеют земельные участки в Ульяновском, Хвастовичском и Спас-Деменском районах, т. е. районах, наиболее далеко расположенных от Московской области, стоимость земельных участков в этих районах составляет 2 - 20 руб./м<sup>2</sup>.

На данный момент, рынок аренды земельных участков в г. Калуге только набирает обороты. Стоимость аренды земельных участков под жилую застройку составляет от 2 до 100 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

Табл. 8.1.

№ п/п	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Коммуникации	Доп. информация	Стоимость, руб.	Стоимость руб./м <sup>2</sup>	Источник информации
1	д. Яглово	2 490	нет	ИЖС	5 000	2,01	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_4443266391">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_4443266391</a>
2	д. Богдановка	800	нет	ИЖС	6 000	7,50	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4670062928">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4670062928</a>
3	ул. Ястребовская, 425	2 000	эл-во	ИЖС	25 000	12,50	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4675561269">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4675561269</a>
4	ул. Вишневая, 5Б	1 000	все коммуникации	ИЖС	49 990	49,99	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4528513456">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4528513456</a>
5	ул. Советская, 50	456	эл-во	коммерция	40 000	87,72	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot_promnaznacheniya_4620221743">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot_promnaznacheniya_4620221743</a>

### **8.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непеременимыми условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

**Учитывая ситуацию на рынке недвижимости, по всем вышеперечисленным критериям можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием является использование его текущее использование для индивидуального жилищного строительства.**

## **9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

В соответствии с приказом от 20.05.2015 г. № 298 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 2)» при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, соответствия, ожидания. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность субъектов рынка, дефицитность (или избыточность) предложения и т.д. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. Для учета всех возможных точек зрения на цену недвижимости используются различные подходы к оценке.

Определение рыночной величины арендной ставки объекта оценки по сравнению с определением рыночной стоимости объекта имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения всех указанных подходов. Искомая величина рыночной стоимости представляет собой размер потенциального валового дохода за год, который получит собственник помещения от сдачи его в аренду.

### **9.1. Затратный подход.**

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски.

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже).

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.
2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:
  - ✓ затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
  - ✓ минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
  - ✓ платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
  - ✓ отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).
5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.
6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).
7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.
8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.
9. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. К недостаткам данного подхода можно отнести достаточно большую степень экспертных суждений в расчетах (при расчете рыночной стоимости, операционных расходов, ставки капитализации, потерь от недозагрузки и неплатежей), что может привести к некорректным результатам. Также данный подход не в полной мере учитывает местоположение объекта, а для коммерческой недвижимости данный фактор имеет существенное значение, и не отражает реальную рыночную ситуацию на рынке арендных ставок помещений коммерческого назначения, который в Калужской области существует и развивается.

Учитывая вышеизложенное, оценщику представляется, что в условиях развитого рынка аренды аналогичных объектов, наилучшим образом отражающего предпочтения типичных продавцов (арендодателей) и покупателей (арендаторов) относительно наиболее предпочтительной арендной ставки, применение многоэтапного затратного подхода, отличающегося высокой степенью субъективизма, является нецелесообразным.

## **9.2. Доходный подход.**

Основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. В рамках доходного подхода для определения величины арендной ставки помещения возможно использование метода рекапитализации – умножение рыночной стоимости объекта на коэффициент капитализации дохода. Однако оценщикам представляется, что в условиях развитого рынка аренды аналогичных помещений, наилучшим образом отражающего предпочтения типичных продавцов (арендодателей) и покупателей (арендаторов) относительно наиболее предпочтительной арендной ставки, применение многоэтапного метода рекапитализации, отличающегося высокой степенью субъективизма, является нецелесообразным.

Рыночная арендная ставка недвижимости определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

Рыночная арендная ставка недвижимости зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на недвижимость, целевого назначения и разрешенного использования.



Рыночная арендная ставка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором объекта оценки (принцип ожидания).

Рыночная арендная ставка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором объекта оценки, то есть наиболее вероятного использования объекта оценки, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина арендной ставки объекта оценки будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

### **9.3. Сравнительный подход.**

Основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений сдаваемых в аренду объектов недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения ставки арендной платы оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по сдаче в аренду объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения аналогов, сданных или сдающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка ставки аренды аналогов оцениваемого объекта.
4. Установление стоимости ставки аренды оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

### **8.4. Применимость подходов к оценке.**

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной арендной ставки считаем возможным в настоящем отчете применять только сравнительный подход, так как он дает наиболее надежные и достоверные результаты и отвечает следующим условиям: сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект аренды, или в наиболее близких к нему; количество сопоставимых объектов – не менее 3; предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 95 % не превышает 15 %.

При определении работ по определению оценки ставок аренды объектов недвижимости были проанализированы и изучены арендные ставки, предлагаемые за земельные участки, имеющие схожее с объектом оценки местоположение. В данном отчете рассчитывается начальная годовая арендная плата (ставка) за земельный участок, предназначенный для некоммерческого использования. Оценщик использовал аналоги из информационной базы Интернет.

**10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Для того, чтобы определить среднюю арендную ставку для земельных участков, расположенных в сравнимых социально-экономических и географических условиях, было проведено исследование рынка аренды земельных участков в г. Калуге, а в качестве единицы сравнения выбрана стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> земельного участка в месяц.

Табл. 10.1.

Источник информации		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_4528513456">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_4528513456</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot. promnaznache_niva_4620221743">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot. promnaznache_niva_4620221743</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_467556126_2">https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_467556126_2</a>
<b>Месторасположение</b>	д. Желыбино	ул. Вишневая, 5	ул. Советская, 50	ул. Ястребовская, 425
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	1 500	1 000	456	2 000
<b>Цена продажи объекта</b>	руб.	49 990	40 000	25 000
<b>Цена за единицу площади</b>	руб./м <sup>2</sup>	49,99	87,72	12,50
<b>Функциональное назначение</b>	ИЖС	ИЖС	коммерция	ИЖС
Корректировка	%	0%	-33%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0,00	-28,95	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	49,99	58,77	12,50
<b>Скидка на уторговывание</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
	руб./м <sup>2</sup>	-4,25	-5,00	-1,06
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	45,74	53,78	11,44
<b>Дата предложения</b>	-	мар.25	мар.25	мар.25
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	45,74	53,78	11,44
<b>Местоположение объекта</b>	мкр. Правый берег	мкр. Ромоданово	мкр. Турынино	мкр. Ольговка
Корректировка	%	0%	3%	3%
	руб./м <sup>2</sup>	0,00	1,61	0,34
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	45,74	55,39	11,78
<b>Общая площадь</b>	1 500	1 000	456	2 000
Корректировка	%	-10%	-26%	8%
	руб./м <sup>2</sup>	-4,44	-14,36	0,89
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	41,30	41,03	12,67
<b>Наличие обременений</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	41,30	41,03	12,67
<b>Наличие электроснабжения</b>	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%	-15%	-15%	-15%
	руб./м <sup>2</sup>	-6,19	-6,15	-1,90
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	35,10	34,88	10,77
<b>Наличие газоснабжения</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-17%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	-5,97	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	29,14	34,88	10,77
<b>Наличие водоснабжения</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-11%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	-3,20	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	25,93	34,88	10,77
<b>Наличие канализации</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-19%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	-4,93	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	21,00	34,88	10,77
<b>Для выводов:</b>				
<b>Общая чистая коррекция</b>	руб.	29	53	2
<b>Весовой коэффициент</b>		0,33	0,18	0,49
<b>Средневзвешенная цена аренды за единицу площади земельного участка в месяц, руб./м<sup>2</sup></b>			18,54	
Общая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 500	

Стоимость аренды земельного участка, руб./мес.	27 810
Стоимость аренды земельного участка, руб./год	333 720

**Обоснование корректировок.**

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ.**

На основании данных справочника<sup>2</sup> следует, что при совершении сделок с земельными участками, стоимость удельной единицы зависит от функционального назначения участков.

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Объект-аналог №2, в отличие от объекта оценки и остальных объектов-аналогов, предоставлены под коммерческую застройку, что требует введения для него корректировки (-33 %).

**СКИДКА НА УТОРГОВЫВАНИЕ.**

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Из анализа рынка и информации риэлторских агентств г. Калуги, а также по данным справочника<sup>3</sup> следует, что при совершении сделок с земельными участками под жилую застройку, цена предложения снижается в среднем на 4,7 – 12,2 %.

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Величина данной поправки для всех объектов-аналогов, с учетом высокого спроса на подобные объекты, принята равной середине диапазона в размере (-8,5 %).

**ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ.**

Подразумевается даты публикации предложений к аренде объектов-аналогов. В данном случае использовались текущие цены предложения, поэтому величина поправки принята равной: (0 %) для всех объектов-аналогов.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.**

По данным справочника<sup>4</sup> следует, что при совершении сделок, цена предложения объектов зависит от их расположения в районах города.

<sup>2</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

<sup>3</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

<sup>4</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

Таблица 122. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,12	1,29	1,25	1,28	1,48
	Центры деловой активности	0,90	1,00	1,15	1,12	1,14	1,33
	Зоны автомагистралей	0,78	0,87	1,00	0,97	0,99	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,80	0,89	1,03	1,00	1,02	1,19
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,87	1,01	0,98	1,00	1,16
	Окраины города, промзоны	0,67	0,75	0,87	0,84	0,86	1,00

Объект-аналог №1, как и объект оценки, расположен в зоне индивидуальной жилой застройки, что не требует введения для него корректировки (0 %). А для объектов-аналогов №2 и №3 расположенных в зоне автомагистрали величина корректировки принята равной (3 %).

**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ.**

На основании данных справочника<sup>5</sup> следует, что при совершении сделок с земельными участками, стоимость объекта зависит от фактора масштаба.

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости, приведенной в графике.

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

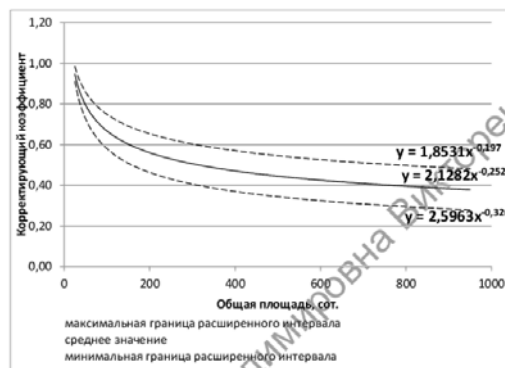


Рис. 55. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2,1852 \times S^{-0,243}$$

где:

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь объекта, м<sup>2</sup>;

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = (C_{ОО} / C_{ОА} - 1) \times 100 \%$$

где:

$K_{П}$  – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

$C_{ОО}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости сравнения на размер его площади для объекта оценки;

$C_{ОА}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости сравнения на размер его площади для объекта-аналога;

Расчет величины корректировок на площадь приведен ниже.

<sup>5</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 500	1 000	456	2 000
Коэффициент поправки (Ks)	0,34	0,37	0,45	0,31
Корректировка, %		-10%	-26%	8%

**НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ.**

Введение корректировки для всех объектов-аналогов, не имеющих, как и объект оценки, обременения, которое оказывало бы существенное влияние на стоимость, не требуется (0 %).

**НАЛИЧИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ.**

На основании данных справочника<sup>6</sup> следует, что при совершении сделок с земельными участками, стоимость объекта зависит от обеспечения объекта коммуникациями.

Таблица 152. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Для всех объектов-аналогов обеспеченных, в отличие от объекта оценки, электроснабжением, величина корректировки принята равной (-15 %).

**НАЛИЧИЕ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ.**

Величина корректировки определена на основании данных справочника<sup>7</sup>.

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен газоснабжением	0,83	1,00

Для объект-аналог №1 обеспеченного, в отличие от объекта оценки и остальных объектов-аналогов, газоснабжением, величина корректировки принята равной (-17 %).

**НАЛИЧИЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ.**

Величина корректировки определена на основании данных справочника<sup>8</sup>.

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен водоснабжением	0,89	1,00

Для объект-аналог №1 обеспеченного, в отличие от объекта оценки и остальных объектов-аналогов, водоснабжением, величина корректировки принята равной (-11 %).

**НАЛИЧИЕ КАНАЛИЗАЦИИ.**

Величина корректировки определена на основании данных справочника<sup>9</sup>.

Таблица 236. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,24
	не обеспечен канализацией	0,81	1,00

Для объект-аналог №1 обеспеченного, в отличие от объекта оценки и остальных объектов-аналогов, канализацией, величина корректировки принята равной (-19 %).

<sup>6</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

<sup>7</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

<sup>8</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

<sup>9</sup> Справочник оценщика недвижимости 2024. «Оценка земельных участков» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.

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

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

где:

D – весовой коэффициент;

Q – сумма корректировок;

q – сумма корректировок по данному аналогу;

N – количество аналогов.

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В результате проведенных исследований было установлено, что итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы при продаже на торгах права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 500 м<sup>2</sup>, адрес: г. Калуга, д. Желыбино, уч. №5 (кадастровый № 40:25:000172:335)), по состоянию на 10 апреля 2025 года составляет округленно:

***334 000 (Триста тридцать четыре тысячи) руб.***

Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объекта может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно статье 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, могут быть рекомендованными для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## **12. СВЕДЕНИЯ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ**

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

1. Исходные данные, на основании которых производились расчеты, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Автору и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Автор не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
4. Вознаграждение Автора не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции); Федеральным Законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержденным Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержденным Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержденным Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержденным Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденным Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденным Приказом МЭР РФ от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости «ФСО № 7» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО.
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Исполнитель:

Директор ООО «АКТИВ Плюс»,

Специалист-оценщик:

член «СМАО»,

Нуисков Андрей Александрович





**13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Распоряжение Минимущества РФ № 578-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
4. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
5. Страницы сайтов сети INTERNET: <http://yandex.maps.ru>, <http://ru.wikipedia.org/wiki> и др., в том числе интернет-порталы (<https://avito.ru>, <https://www.cian.ru>).
6. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам.
7. «Справочники оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, под ред. Лейфера Л.А.
8. Данные публичной кадастровой карты: <https://map.ru/pkk>.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

www.avito.ru/kaluga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_4528513456

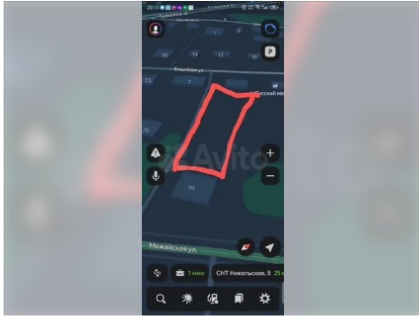
Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

### Участок 10 сот. (ИЖС)

49 990 ₽ в месяц  
Без залога, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Показать телефон**  
в xxx.xxx.xxx

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Ещё сайты? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Константин  
Агентство  
На Avito с марта 2016

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 10 сот.

**Расположение**  
Калужская обл., Калуга, Вишнёвая ул., 5Б  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

**Описание**  
Сдам в аренду участок в черте города, 10 соток в Ленинском районе Калуги. Частный сектор. Территория огорожена профлистом. Водопровод, центральная канализация, газ, электричество 380 вольт. Асфальт до участка. Участок прямоугольной формы ширина 9 метров. Просмотр в любое время. Подойдет почти под любой вид деятельности. Продажа и обмен не интересуют.

№ 4528513456 · 19 марта в 11:16 · 141 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

www.avito.ru/kaluga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_46\_sot\_promnaznacheniya\_4620221743

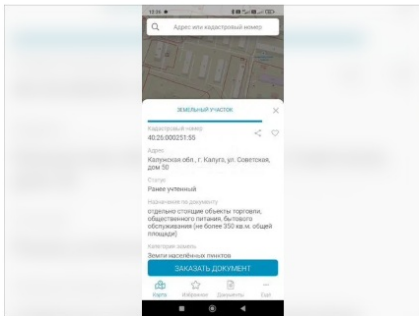
Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Снять > Промышленности

### Участок 4,6 сот. (промышленности)

40 000 ₽ в месяц  
Залог: 20 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Позвонить через Avito**

**Написать сообщение**

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Ещё сайты? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Евгений  
Арендодатель  
На Avito с апреля 2018  
[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя


Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 4,6 сот.

**Расположение**  
Калужская обл., Калуга, мкр-н Турынино, Советская ул., 50  
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

**Описание**  
сдам в аренду участок, назначение-под объекты торговли, находится на первой линии, между двух а/остановок, пешеходный переход, с противоположной стороны дороги, напротив участка, на участке свет, техническое помещение, огорожен забором, ровный.


№ 4620221743 · 7 марта в 07:20 · 379 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)








☰ Все категории
Поиск по объявлениям

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

## Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



**25 000 Р в месяц**  
~~35 000 Р в месяц~~

Залог 25 000 Р, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение  
Отвечает около часа

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мастерстрой Профессионал  
Арендодатель  
На Авито с августа 2014  
Эковклад: -7,68 тонн CO<sub>2</sub>

19 объявлений пользователя


Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 10 сот.

**Расположение**

Калужская обл., г.о. Калуга, СНТ Сигнал, Ястребовская ул., 425 [Показать карту](#)


☰ Все категории
Поиск по объявлениям

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

## Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку

**Описание**

Сдам в аренду земельный участок состоящий из двух участков общей площадью 2000м2 по

Электричество 15 кВт при необходимости можно сделать 30 кВт

Автоматические ворота

Съезд асфальт

Имеются хоз постройки для круглогодичного проживания

Под любое назначение

Стоянка

Автосервис

Склад хранения

Сварочные работы

Интересует долгосрочная перспектива

Трафик колоссальный

Место рентабельное

Звоните обсудим любые варианты бизнеса

Арендные каникулы предоставляются для организации рабочего процесса

№ 4675561269 · 18 марта в 11:46 · 157 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

**Похожие объявления** ⌵

**25 000 Р в месяц**  
~~35 000 Р в месяц~~

Залог 25 000 Р, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение  
Отвечает около часа

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мастерстрой Профессионал  
Арендодатель  
На Авито с августа 2014  
Эковклад: -7,68 тонн CO<sub>2</sub>

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**ДОКУМЕНТЫ,  
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ  
ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года  
дата включения в реестр

194  
№ согласно реестра

**Нуисков  
Андрей Александрович**

паспорт 2904 996122, выдан ОВД Сухиничского района  
Калужской обл. 03.02.2005 г., код подразделения 402-023,  
зарегистрирован: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Автозаводская, д. 1, кв. 51

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

**ПОЛИС N 246401-035-000004  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ  
ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «АКТИВ Плюс»  
Адрес: г. Калуга, ул. Карпова, д. 10  
Банковские реквизиты ИНН 4017006054, ОКПО 96128928, БИК 042908780, р/с40702810727080000032  
к/с 30101810100000000780, в Калужском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Калуги, адрес банка: 248001, г. Калуга,  
ул. Кирова, 9А

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
30 000 000	0,02233	6700,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:**  
Форма уплаты страховой премии: Оплачивается Страхователем в рассрочку, двумя платежами, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика, страховой взнос оплачивается одновременно до 02 июня 2024г, в размере 6700,00(шесть тысяч пятьсот) рублей

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 246401-035-000004 от 27.05. 2024г, обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 03 июня 2024г. по 02.06.2025г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 246401-035-000004 от 27.05. 2024г, обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Калужский филиал Место нахождения: 248000, г. Калуга, ул. Тульская,38. Тел/факс: (4842) 926426, 926427 ИНН/ КПП 7705041231/402702001 р/с 4070181092240100013 Калужское отделение №8608 ПАО Сбербанк к/с.30101810000000612 БИК 042908780 Начальник Общественного отделения Шкодова Н.Р. М.П.	ООО «АКТИВ Плюс» Юр. адрес: г. Калуга, ул. Карпова, д. 10 ИНН 4017006054, ОКПО 96128928, БИК 042908780, Р/с40702810727080000032 к/с 30101810100000000780, В Калужском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Калуги, «Россельхозбанк» г. Калуги, Адрес банка: 248001, г. Калуга, ул. Кирова, 9А Директор Луисков А. А. /

Дата выдачи полиса: «28» мая 2024 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041711-1

« 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан Нуискову Андрею Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», Т3 № 672.





**ПОЛИС № 246401-035-000003  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Нунсков Андрей Александрович  
 Адрес: : Калужская область город Калуга улица Ломоносова дом 1 квартира 27  
 Паспорт: Серия 29 12 № 538438  
 Выдан: выдан 08.10.2012г. Отделом УФМС России по Калужской области в городе Калуге

Диплом о профессиональной переподготовке  
 Дата выдачи: № ПП № 983267  
 Выдан (кем): НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000	0,05%	2500,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в течение до 04 мая 2024г

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора №246401-035-000003 от 14.04.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 05 мая 2024г. по 04 мая 2025 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор №246401-035- 000003 от 14.04.2024 г., обязательного страхования ответственности оценщика.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b>                  Калужский филиал ПАО САК «Энергогарант»                  Адрес: г. Калуга, ул. Тульская, 38                  ИНН/КПП 7705041231/402702001                  БИК 042908612                  Р/с40701810922240100013 Калужское отделение 8608 ПАО                  Сбербанк г. Калуга                  К/с 30101810100000000612                  Начальник Обнинского отделения                  _____ /Н.Р. Шкодова                  М.П.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                  Нунсков Андрей Александрович                  паспорт Серия 29 12 № 538438                  выдан 08.10.2012г. Отделом УФМС России по                  Калужской области в городе Калуге                  адрес почтовый: Калужская область город                  Калуга улица Ломоносова дом 1 квартира 27                  _____ /Нунсков А.А./</p>
--	---

Дата выдачи полиса: 16.04.2024г.