



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

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

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

E-mail: abashv@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»

/Башуткин А.М./

«17» июля 2019 года



ОТЧЕТ № 33/112/19

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Калужская область, Думиничский район, ж/д ст. Думиничи, ул. Привокзальная, д.42а/5

ЗАКАЗЧИК:

Администрация МР «Думиничский район».

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЦЭИ АБАШ»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

15 июля 2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

17 июля 2019 г.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Характеристика местоположения объекта оценки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район, населенный пункт	Думиничский район, ж/д ст. Думиничи, ул. Привокзальная, д.42а/5
Расстояние до областного центра	140 км.
Преобладающая застройка района	Жилая застройка
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Низкая
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобусное соединение с районным центром
Транспортная доступность	Средняя (подъездная автодорога с асфальто-бетонным покрытием)
Обеспеченность общественным транспортом	Низкая
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Хорошая
Престижность района	Средняя

6.2. Описание объектов оценки (зданий).

Объект оценки представляет собой одноэтажное здание гаража.

6.3. Перечень документов используемых при проведении оценки (строения).

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 40 КЛ №769610 от 01.12.2014 г.
2	Техническая документация	Кадастровый паспорт здания №40/ИСХ/18-287881 от 04.07.2018 г.

6.4. Общие характеристики объекта оценки (строения).

Здание гаража		
Год постройки здания	1976	
Общая площадь	687 м ²	
Площадь застройки	-	
Общий строительный объем	2 404,5 м ³	
Группа капитальности	I	
Конструктивные элементы	Описание	Состояние
Фундаменты	Ленточный	Удовлетворительное состояние
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное состояние
Крыша	Шифер	Удовлетворительное состояние
Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное состояние
Полы	Бетонные	Удовлетворительное состояние
Проемы оконные	Двойные створные	Неудовлетворительное состояние
Проемы дверные	Входная группа – металлические ворота	Удовлетворительное состояние
Внутренняя отделка	Оштукатурено, побелено	Удовлетворительное состояние
Электроосвещение	Открытая проводка	Требуется ревизия системы
Отопление	Водяное, от собственной котельной	Требуется ревизия системы

6.5. Описание объекта оценки (земельного участка).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая площадь участка, м ²	1 605
Кадастровый номер	40:05:110201:267
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий
Дата постановки на учет	26.05.2015 г.
Вид права	Собственность
Правообладатель	Муниципальный район «Думиничский район»



Вид права	Собственность
Правообладатель	Муниципальный район «Думиничский район»

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА



участки → 40:05:110201:267

Найти

Земельные участки 1



40:05:110201:267
Калужская область, Думиничский район, н.д. ст.
Думиничи, ул. Привокзальная, д. 42а/5
[План-30](#) → [План-30](#) → [Поиск в публичной кадастровой карте](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	40:05:110201:267
Кад. квартал:	40:05:110201
Статус:	учетный
Адрес:	Калужская область, Думиничский район, н.д. ст. Думиничи, ул. Привокзальная, д. 42а/5
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	359 560,51 руб.
Уточненная площадь:	1 600 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, кварталов для населенных пунктов для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности
Кадастровый инженер:	Семенов Любовь Ивановна
Дата постановления	26.05.2015





12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В результате проведенных исследований было установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Калужская область, Думиничский район, ж/д ст. Думиничи, ул. Привокзальная, д.42а/5, по состоянию на 15 июля 2019 года, составляет:

Наименование	Стоимость без учета НДС, руб.	Стоимость с учетом НДС, руб.
Здание гаража, назначение: нежилое здание, общая площадь 687 м ² , (кадастровый №40:05:110201:202)	1 339 167	1 607 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, сооружений промышленности, площадь 1605 м ² , (кадастровый	204 000, (НДС не облагается)	204 000, (НДС не облагается)
ИТОГО:	1 543 167	1 811 000

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

- Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объекта может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно статьи 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 ФЗ от 09 января 1998 г. (в действующей редакции, с последними изменениями и дополнениями), 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.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

- Оценщик обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.