

Частнопрактикующий Оценщик
Малявин Александр Леонидович
ИНН 570203499263



Адрес: 303850 Орловская обл., г.Ливны, ул. Ленина, 26
E-mail: mal_ocenka@mail.ru тел. 8 (905) 168 1819

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 062/23

рыночной стоимости недвижимого имущества:
нежилое здание, назначение: нежилое,
1-этажный, общая площадь 159,1 кв.м.
земельный участок площадью 3552 кв.м.
с кадастровым номером 57:26:0010311:158,
расположенного по адресу: Орловская область,
г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит.А.

дата проведения оценки: 16 марта 2023г.

дата составления отчета: 16 марта 2023г.

Заказчик:

Управление муниципального имущества администрации города Ливны
Орловской области, в лице начальника управления Малаханова В.Н.
Орловская обл., г. Ливны, ул. Ленина, д. 18

Исполнитель:

Оценщик - Малявин Александр Леонидович
Орловская область, г.Ливны, ул. Ленина, 26

г.Ливны 2023г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Малаханову В.Н.

Уважаемый, Валерий Николаевич!

Данный отчет об оценке выполнен Частнопрактикующим Оценщиком Малявиным Александром Леонидовичем, находящимся по адресу: Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина 26.

Оценщик осуществляем свою деятельность в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 22 сентября 1998 года.

Гражданская ответственность оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-521-029646/23, срок действия полиса с 15 марта 2023г. по 14 марта 2024г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов) рублей.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на **16 марта 2023 года** составляет:

п/п	Объекты оценки	Местоположение, наименования (обозначения).	Общая площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб. в том числе НДС
1	Нежилое здание, наименование: нежилое	Орловская область, Г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит.А	159,1	2 700 000
3	Земельный участок		3552	980 000
ИТОГО общая стоимость объекта оценки:				3 680 000

3 680 000 (Три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек
(в том числе НДС).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, изложенным в отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к исполнителю.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, Оценщик:




А.Л. Малявин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	4
3. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ХАРАКТЕРИСТИКИ	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОО	16
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	20
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	20
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	25
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
14. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	27
15. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	28
 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	 29
ПРИЛОЖЕНИЕ	30

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор №062/23 от 16.03.2023г. Задание на оценку №062/23/1 от 16.03.2023г.
Объекты оценки:	Нежилое здание, наименование: нежилое, площадь 159,1 кв.м., кадастровый № 57-57-06/030/2009-089 Земельный участок, площадь 3552 кв.м. кадастровый № 57:22:0880101:486
Адрес местонахождения объекта оценки:	Орловская обл., г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит.А
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование города Ливны Орловской области
Определяемый вид стоимости:	Рыночная
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Задача оценки:	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой стоимости объекта.
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения:	Продажа объекта через аукцион. Ограничений не выявлено.
Дата оценки:	16.03.2023г. (оценка действительна в течении 6 месяцев)
Срок проведения оценки:	16.03.2023 г. по 16.03.2023 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщики при проведении оценки руководствуются положениями:

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и допущениями:

- Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также на информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, даются ссылки на источник информации.
- Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае, если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные представлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и им не проводились как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическая экспертиза правового положения объекта оценки, санитарно-гигиеническая и экологическая экспертиза.
- От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права.
- Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, либо такое соответствие может быть установлено без непреодолимых затруднений, если иное не оговорено специально.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (токсичных и иных вредоносных материалов и почв).
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за мнение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта.
- Полученная стоимость является расчетной величиной, отражающей отношение рынка к объекту оценки, и является рекомендуемой для целей настоящего отчета, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.
- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в виде единой величины, без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, в рублях с учетом округления до целых величин.

- При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЁТ

Заказчик оценки:	Управление муниципального имущества администрации города Ливны Юридический адрес: 303850, Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, д. 18 ИНН 5702006348 КПП 570201001 ОГРН 1025700514267
Оценщик:	Частнопрактикующий Оценщик Малявин Александр Леонидович ИНН: 570203499263
Место нахождения оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Адрес местонахождения: Орловская обл., г.Ливны, ул.Ленина, д.26 Почтовый адрес: 303854 Орловская обл., г.Ливны, ул.Орловская, д.110т, кв.83. Адрес электронной почты: mal_ocenka@mail.ru номер контактного телефона: +7(905) 168 1819
Документы, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональная переподготовка по специальности ПП №203774 выдан в Орловском Государственном Техническом Университете 31 октября 2005 года «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат № 011706-1 от 10 мая 2018г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в филиале СПАО «Ингосстрах» в Орловской области, страховой полис № 433-521-029646/23, срок действия полиса с 15 марта 2023г. по 14 марта 2024г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ 135	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ – 135 в полном объеме. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, также не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке.

5 ИНФОРМАЦИЯ О ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

5.1 НАИМЕНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И СТЕПЕНЬ ИХ УЧАСТИЯ.

Не привлекались.

5.2 ФАМИЛИИ, ИМЕНА И ОТЧЕСТВА ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ.

Не привлекались.

6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Наименование объектов оценки:	Нежилое здание, наименование: нежилое, площадь 159,1 кв.м., кадастровый № 57-57-06/030/2009-089 Земельный участок, площадь 3552 кв.м. кадастровый № 57:22:0880101:486
Месторасположение объекта	Орловская обл., г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит.А
Заказчик объекта оценки	Управление муниципального имущества администрации города Ливны Орловской области
Собственник объекта оценки	Муниципальное образование города Ливны Орловской области
Текущее функциональное использование	Нежилое здание, наименование: нежилое. Не используется по назначению.
Перечень документов	<ul style="list-style-type: none"> • Технические паспорта зданий, строений • Кадастровый паспорт земельного участка
Результаты оценки	
Рыночная стоимость объекта затратным подходом (с НДС), руб.	3 680 000
Рыночная стоимость объекта сравнительным подходом	Не применялся
Рыночная стоимость объекта доходным подходом	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта, (с НДС), руб.	<u>3 680 000</u>
В том числе:	
Нежилое здание, наименование: нежилое (с НДС), руб.	2 700 000
Земельный участок, руб.	980 000

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:

3 680 000 (Три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек
(в том числе НДС).

Оценщик:



А.Л. Малявин

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Свидетельство о государственной регистрации права
Технический паспорт.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Характеристика местоположения объекта оценки

Объект расположен в Орловской области г.Ливны

В соответствии с Уставом, город Ливны является муниципальным образованием — со статусом городского округа и городом областного значения в соответствии с Законом Орловской области от 19 ноября 2004 года № 449-ОЗ «О статусе и границах города Ливны Орловской области».

Площадь населенного пункта составляет 32 квадратных километров.

Современные Ливны – второй по величине город в Орловской области – являются одним из ведущих индустриальных центров орловщины. На территории города зарегистрировано более ста предприятий и юридических лиц, занимающихся производственной деятельностью. Одни из крупнейших: ОАО "Автоагрегат", ОАО "Ливенский завод противопожарного машиностроения", ОАО "Ливнынасос", ОАО "Промприбор", ООО "Ливны-Электро", ОАО "Этанол", Ливенская ТЭЦ.

В городском валовом продукте более 50% приходится на долю промышленности, благодаря ей формируется практически 70% муниципального бюджета. На территории города осуществляют свою деятельность около двух тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, а это 11 % от экономически активного населения.

В Ливнах находятся две железнодорожные станции, которые соединяют город с Ельцом, Липецком, Орлом, Воронежем, Красной Зарей, Старым Осколом. Общественный транспорт состоит из автобусов и маршрутных такси. С автовокзала города регулярно отправляются автобусные рейсы в Курск, Липецк, Орёл, Грязцы, Тимирязево, Афанасьево.

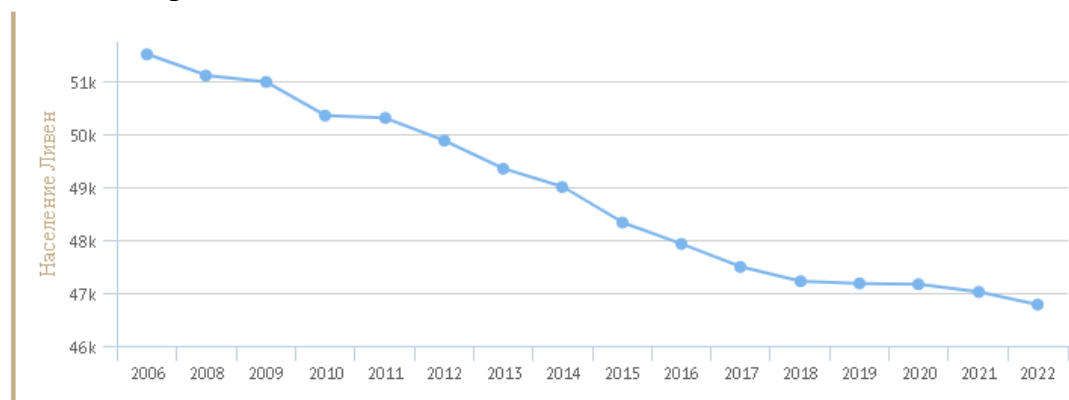
В Ливнах 9 общеобразовательных школ, школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, 15 учреждений дошкольного образования. Ливенский строительный колледж, филиал Орловского государственного университета Имени И.С. Тургенева готовят квалифицированные кадры по многим специальностям. Спортивная база города насчитывает более 40 спортивных сооружений, в городе культивируются 20 видов спорта. Спортом занимаются более 5 000 Ливенцев. Большой популярностью у горожан пользуются спортивные школы, физкультурно-оздоровительный комплекс.

Городское здравоохранение представлено сетью крупных лечебных подразделений. Среди них: акушерско-гинекологический комплекс, центральная районная больница, поликлиники для детей и взрослых. Всего в системе занято около полутора тысяч медработников.

В Ливнах преобладает умеренно континентальный климат. Зимы умеренно холодные и продолжительные. Самый холодный месяц Январь со средней температурой -7 градусов. Лето теплое, но недолгое. Самый теплый месяц - Июль со средней температурой +19,5 градусов.

Официальный сайт и местное телевидение
Местное телевидение: ПРИНТ-ТВ, Ростелеком.
Официальный сайт города - <http://www.adminliv.ru/>.

Население города



46 779 человек

2022 год

Местоположение	Орловская обл. г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит.А
Подъезд, транспортная доступность	Подъездные пути хорошие
Экономическое местоположение	В черте города
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая недвижимость
Земельный участок	3552 м.кв.
Рельеф и почвы	Небольшой уклон
Состояние окружающей среды (локальное)	Хорошее.
Благоустройство	Электричество, газ, водопровод, канализация
Общая характеристика	
Инвентарный номер (кадастровый)	57-57-06/030/2009-089
Год постройки	1962
Реконструкция	Не производилась
Площадь общая, м ²	159,1
Количество этажей	1
Класс капитальности	1
Другое	-
Строительные характеристики	
<i>Тип, материал</i>	
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные
Перекрытие	Деревянное, утепленное
Крыша	Шифер по тесовой обрешетке
Внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено, побелено
Полы	Дощатые, окрашены, линолеум
Окна	2-х створчатые
Двери	Деревянные
Наружная отделка	Оштукатурено (трещины)
Качество строительства	Хорошее
Привлекательность/внешний вид	Удовлетворительный
Требуемый ремонт	Требуется косметический ремонт всего здания
Фактический возраст здания, лет	60
Нормативный срок службы, лет	100
Остаточный срок службы, лет	40
Системы инженерного обеспечения	

Водопровод	Центральный
Электросети	Центральные
Канализационная сеть	Центральная
Система отопления и охлаждения	Центральная
Газ	Центральная
Текущее использование площадей:	
Производство	-
Офис	-
Торговля	-
Склад	-

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1 Значения и динамика изменения экономических показателей Орловской области

Промышленный комплекс. Индекс промышленного производства в Орловской области за январь 2023 года составил 92,6 %, в обрабатывающих производствах – 91,7 %. Объем отгруженных товаров собственного производства в действующих ценах сложился в сумме 14,8 млрд рублей, или 95,5 % к январю 2022 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 12,7 млрд. рублей, или 95,0 %.

Наименование показателя	январь 2022 г.		январь 2023 г.	
	всего	в % к январю 2021	всего	в % к январю 2022
Индекс промышленного производства (%)	X	106,2	X	92,6
в том числе:				
Добыча полезных ископаемых	X	85,0	X	106,9
Обрабатывающие производства	X	107,7	X	91,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	X	102,6	X	99,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений	X	98,8	X	69,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: (млн руб.)				
Всего	15 509,1	130,7	14 816,4	95,5
в т. ч. по видам деятельности:				
Добыча полезных ископаемых	24,1	136,1	19,8	82,2
Обрабатывающие производства	13 399,0	136,7	12 729,6	95,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1 540,1	97,9	1 693,9	110,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по	545,9	114,8	373,1	68,3

ликвидации загрязнений				
------------------------	--	--	--	--

В агропромышленной сфере по предварительным данным в январе-декабре 2022 года во всех категориях хозяйств объем производства продукции сельского хозяйства составил 147,1 млрд рублей, или 111,8 % в действующих ценах и 106,0 % в сопоставимой оценке к январю-декабрю 2021 года.

Наименование показателя	январь-декабрь 2021 г.		январь-декабрь 2022 г.	
	всего	в % к январю- декабрю 2020	всего	в % к январю- декабрю 2021
Производство с/х продукции в хозяйствах всех категорий (млн руб.)	131 545,5	124,4	147 093,7	111,8
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	х	98,7	х	106,0

Инвестиционная сфера. На развитие экономики и социальной сферы области за январь-декабрь 2022 года за счет всех источников финансирования по полному кругу организаций и предприятий было использовано 60 550,8 млн рублей инвестиций в основной капитал, или 103,0 % в действующих ценах и 87,8 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2021 года.

Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» за январь 2023 года составил 1 966,2 млн рублей, или 53,5 % в действующих ценах и 49,2 % в сопоставимых ценах к январю 2022 года; жилья введено 26,5 тыс. кв. метров, или 44,8 % к январю 2022 года.

Наименование показателя	январь 2022 г.		январь 2023 г.	
	всего	в % к январю- декабрю 2021	всего	в % к январю 2022
Инвестиции в основной капитал *(млн руб.)	58 815,0	106,8	60 550,8	103,0
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	Х	99,6	Х	87,8
Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» (млн руб.)	3 676,6	2,9 р.	1 966,2	53,5
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	Х	2,6 р.	Х	49,2
Ввод жилых домов (тыс. кв. м общей площади)	59,2	3,2 р.	26,5	44,8

* за январь-декабрь 2022 года

Оборот розничной торговли за январь 2023 года в фактических ценах выше показателя аналогичного периода 2022 года на 5,6 %.

Наименование показателя	январь 2022 г.		январь 2023 г.	
	всего	в % к январю 2021	всего	в % к январю 2022
Оборот розничной торговли (млн руб.)	13 613,4	117,8	14 381,8	105,6

Наименование показателя	январь 2022 г.		январь 2023 г.	
	всего	в % к январю 2021	всего	в % к январю 2022
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	X	106,6	X	93,8
Объем платных услуг населению (млн руб.)	3 347,3	108,8	3 889,9	116,2
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	X	102,5	X	105,1
Индекс потребительских цен на товары и услуги (январь к декабрю предыдущего года в %)	X	101,1	X	100,7

Уровень жизни населения. В январе-декабре 2022 года темп роста номинальных среднедушевых денежных доходов населения составил 112,7 % к январю-декабрю предыдущего года. Реальное содержание среднедушевых денежных доходов за 12 месяцев 2022 года относительно аналогичного периода 2021 года составило 98,2 % (в 2021 году – 103,1 %). Среднемесячная заработная плата работников за январь-декабрь 2022 года выросла на 14,7 % относительно аналогичного периода 2021 года, реальная заработная плата составила 99,9 % (в 2021 году – 104,6 %).

Наименование показателя	январь-декабрь 2021 г.		январь-декабрь 2022 г.	
	всего	в % к январю- декабрю 2020	всего	в % к январю- декабрю 2021
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц (рублей)	29 846	110,6	33 636	112,7
Реальные среднедушевые денежные доходы населения (%)	x	103,1	x	98,2
Номинальная среднемесячная заработная плата на одного работника (рублей)	35260	112,2	40 447	114,7
Реальная заработная плата одного работника (%)	x	104,6	x	99,9

Самый высокий уровень оплаты труда по итогам января-декабря 2022 года сохраняется в организациях финансовой и страховой сферы – 62,9 тыс. рублей, что в 1,5 раза превышает среднеобластной уровень, а также в государственном управлении – 48,0 тыс. рублей, или 118,8 % соответственно. В реальном секторе экономики лидирующую позицию по уровню оплаты труда занимают предприятия по транспортировке и хранению – 44,0 тыс. рублей (108,9 % к средней по области), по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 42,4 тыс. рублей (105,0 %), обрабатывающие предприятия – 41,7 тыс. рублей (103,2 %). Наиболее низкий уровень среднемесячной заработной платы сложился у занятых в почтовой связи и курьерской деятельности, – 23,4 тыс. рублей (57,9 % от среднеобластного уровня), у работников гостиниц и предприятий общественного питания – 25,3 тыс. рублей (62,6 %), у работников, занятых административной деятельностью, – 26,9 тыс. рублей (66,8 %).

Демографическая ситуация в январе-декабре 2022 года в области характеризовалась процессом естественной убыли населения (число умерших превысило число родившихся в 2,5 раза).

Число родившихся в январе-декабре 2022 года относительно аналогичного периода 2021 года сократилось на 421 человека, или на 7,8 %, и составило 4 973 человека. Количество умерших уменьшилось на 2 817 человек, или на 18,7 % относительно января-декабря 2021 года, и составило 12 247 человек.

В январе-декабре 2022 года миграционная убыль населения составила 2 670 человек. В другие субъекты Российской Федерации из Орловской области выбыло на 2 612 человек больше, чем прибыло в регион. Сальдо международной миграции составило – 58 человек.

Рынок труда. По состоянию на 1 февраля 2023 года численность официально зарегистрированных безработных уменьшилась по сравнению с 1 февраля 2022 года на 23,3 %.

Уровень фиксированной безработицы составил 0,5 %, годом ранее – 0,7 %.

Наименование показателя	на 1 февраля 2022 г.		на 1 февраля 2023 г.	
	всего	в % к 1 февраля 2021	всего	в % к 1 февраля 2022
Численность официально зарегистрированных безработных (человек)	2 477	49,3	1 901	76,7
Уровень регистрируемой безработицы (%)	0,7	X	0,5	X

В банковской сфере

Объем кредитных вложений:

Наименование показателя	декабрь 2021 г.	декабрь 2022 г.	
	всего	всего	в % к декабрю 2021
Объем кредитных вложений (млн руб.)	17 006,0	19 750,0	116,1
в т. ч.			
кредиты юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям	8 947,0	11 538,0	129,0
кредиты населению	8 059,0	8 212,0	101,9

Финансовые результаты

За январь-декабрь 2022 года прибыль прибыльных организаций составила 46 989,5 млн рублей, или 98,3 % к январю-декабрю 2021 года.

Наименование показателя	январь-декабрь 2021 г.		январь-декабрь 2022 г.	
	всего	в % к январю-декабрю 2020	всего	в % к январю-декабрю 2021
Сальдированный финансовый результат* (млн руб.)	46 864,6	151,5	44 779,9	95,6
Прибыль прибыльных организаций*	47 824,5	147,9	46 989,5	98,3

(млн руб.)

* по крупным и средним организациям

Динамика показателей областного бюджета

Наименование показателей	январь 2022 г.		январь 2023 г.	
	всего	в % к 2021	всего	в % к 2022
ДОХОДЫ, всего	2 614 057	118,2	3 568 204	136,5
из них:				
Налоговые и неналоговые доходы	1 312 819	163,7	1 189 381	90,6
<i>Удельный вес в доходах (%)</i>	50,2		33	
НДФЛ	441 567	136,6	487 762	110,5
Налог на прибыль организаций	295 629	345,7	240 772	81,4
Акцизы	423 042	141,3	248 936	58,8
Налог на имущество организаций	16 728	162,3	6 380	38,1
Транспортный налог	27 337	123,2	38 341	140,3
Налоги на совокупный доход	78 783	176,6	51 116	64,9
Безвозмездные поступления	1 301 238	92,3	2 378 824	182,8
Безвозмездные поступления от других бюджетов	931 671	106,2	2 035 979	218,5
Дотации на выравнивание уровня бюджетной обеспеченности	548 890	110,0	1 097 781	200,0
Субвенции	106 238	68,8	118 296	111,3
Субсидии	193 768	123,1	650 387	335,7
РАСХОДЫ, всего	2 141 129	100,9	3 969 984	185,4
Защищенные статьи	1 899 363	102,1	3 215 590	169,3
<i>Удельный вес в расходах (%)</i>	88,7		81,0	
в т.ч. заработная плата с начислениями	476 340	102,2	679 250	142,6
<i>Удельный вес в расходах (%)</i>	22,2		17,1	
Программа капитального строительства	0		483 559	
<i>Удельный вес в расходах (%)</i>	0,0		12,2	
Прочие материальные затраты	241 766	92,1	270 836	112,0
<i>Удельный вес в расходах (%)</i>	11,3		6,8	

https://orel.gks.ru/official_publications?print=1

8.1.3 Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

По данным за период 2022-2023г. можно зафиксировать следующие тенденции: в этот период произошло небольшое снижение численности населения, уменьшилась рождаемость, снижение показателей бюджетных статей, а так же увеличился уровень безработицы. В 2023 году, на фоне сложной политической ситуации, общее социально-экономическое положение РФ остается непростым.

8.1.4 Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.5 Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости.

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2. Площадь объекта. На рынке жилой недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских (коммерческая недвижимость).

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из

характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу)

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии, для коммерческой недвижимости и наоборот для жилой.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

В оценочном процессе принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имеет определяющее значение. В общем случае определение рыночной стоимости недвижимости невозможно без предварительного анализа наиболее эффективного использования (далее по тексту - НЭИ).

Принцип НЭИ отражает основную цель рационального покупателя - получение максимальной полезности при реализации права собственности. Эта цель достигается путем выбора из всех возможных вариантов использования недвижимости такого варианта, при котором рынок дает этой собственности максимальную стоимость.

НЭИ недвижимого имущества это такое юридически разрешенное, физически возможное и экономически целесообразное использование, при котором стоимость объекта является максимальной.

Таким образом, для выбора НЭИ необходимо рассмотреть каждый из всех разумных вариантов использования на соответствие указанным четырем критериям. Прежде чем производить такой анализ, следует провести анализ рынка недвижимости.

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

- экономическое состояние города (региона);
- центры занятости;
- характеристики доходов населения;
- уровень безработицы;
- виды землепользования в районе;
- месторасположение объекта;
- текущие и ретроспективные величины цен и арендных ставок;
- перспективы экономического роста города (региона) и района месторасположения объекта;
- характер и тип окружающей застройки;
- характеристики субъектов рынка недвижимости;
- транспортная обеспеченность и доступность;
- транспортная и социальная инфраструктура;
- ограничения в сфере строительства и землепользования;
- соотношение прав на свободные и застроенные земельные участки (аренда, собственность - что преобладает);

соотношение первичного и вторичного рынков.

В результате анализа рынка оценщик должен ответить на вопрос, какой из возможных видов функционального использования объекта с учетом его характеристик, местоположения и перспективы развития пользуется наибольшим спросом.

Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета имеющихся на нем улучшений, на втором - с учетом улучшений. Если стоимость свободной земли при ее наиболее эффективном использовании за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании, то результатом анализа является наиболее эффективное использование, определенное для всего объекта.

Если стоимость земельного участка как свободного при его НЭИ за вычетом затрат на снос или реконструкцию существующих улучшений больше стоимости существующего объекта, то наиболее эффективным использованием объекта является использования свободного земельного участка.

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

Юридическая разрешенность. Отклоняются виды использования, выходящие за рамки существующих нормативных и законодательных ограничений. При этом анализу подлежат:

- разрешенные виды землепользования;
- местные требования и ограничения в градостроительстве;
- правила регистрации сделок;
- законодательство в области охраны окружающей среды;
- строительные и жилищные кодексы;
- требования пожарной безопасности;
- использование памятников истории и культуры;
- наличие сервитутов и иных обременений в отношении объекта.

В отчете оценщик должен дать четкое описание всех имеющихся нормативных правовых положений, касающихся объекта оценки, и их возможное или предполагаемое изменение в будущем.

В частности, документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка¹.

Физическая возможность. Здесь должны быть рассмотрены все физические возможности и ограничения для потенциальных видов использования, такие как размер, форма, топография участка, несущие и дренажные характеристики почвы и подпочвенного слоя, протяженность фронтальных границ, наличие коммунальных сетей, климатические условия. Далее следует оценить ресурсное качество земельного участка - какие и в каком количестве могут быть привлечены к участку другие ресурсы в плане их физической осуществимости. Например, определить площадь застройки и этажность здания с учетом характеристик как самого участка, так и его месторасположения. Предположим, оценке подлежит объект, у которого, с точки зрения экономической эффективности, целесообразно надстроить один или два дополнительных этажа, т. е. созданная дополнительная стоимость

1 В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

превосходит строительные затраты. Принятие такого решения не возможно без предварительного анализа таких факторов, как группа капитальности, состояние фундамента и несущих элементов здания, а также характеристики почвы.

Экономическая целесообразность. Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования - это степень соответствия варианта использования требованиям типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности (например, размера и качества жилья). Для этого оценщику следует предварительно, помимо прочих иных факторов, изучить предпочтения потребителей объектов недвижимости, а также уровень конкурентности различных видов использования в районе месторасположения объекта.

Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности² - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты³.

При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике, целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Максимальная стоимость- это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

НЭИ можно определять на основе качественного анализа, если такое использование очевидно или его выбор предельно ограничен физическими или юридическими факторами. В общем случае более корректно и доказательно НЭИ определяется на основе расчетного обоснования.

Для определения НЭИ земельных участков обычно используются остаточные методы, а для земельных участков с улучшениями - или на основе капитализированного дохода от всего объекта (доходная недвижимость), или на основе предполагаемой продажи (например отсутствие рынка аренды).

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

При проведении оценки Оценщик должен выбрать такой способ использования имущества, который при условии выполнения известных условий (законности, физической осуществимости и т.д.) дает максимальное значение стоимости. Кроме того, необходимо помнить, что при определении рыночной стоимости речь идет о типичном покупателе, а это значит, что один и тот же способ использования, реализованный любым из покупателей, входящих в данную группу, должен обеспечить одинаковое или близкое значение стоимости, что в свою очередь предполагает однозначность и детерминированность эффекта от использования имущества, независимо от того, кем оно используется.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта аренды представлены в форме таблицы. Несоответствие варианта использования хотя бы одному из

2 Один из основных принципов оценки: *The appraisal of real estate. - 12th ed., Appraisal institute (U.S.), 2001.*

3 Смит, Рикардо, Маркс, неоклассическая теория.

критериев свидетельствует о том, что данное использование не может считаться наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта, ден. ед.	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	2	3	4	5	6	7
1.	Торговое	+	+	+	Определяется, поскольку данный вариант соответствует всем критериям НЭИ	Является эффективным
2.	Офисное / сфера услуг	+	+	+	Определяется, поскольку данный вариант соответствует всем критериям НЭИ	Является эффективным
3.	Производственное	+	+	+	Определяется, поскольку данный вариант соответствует всем критериям НЭИ	Является эффективным
4.	Складское	+	+	+	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Является эффективным
5.	Свободный земельный участок	+	+	-	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является эффективным

В результате наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки признается использование его в качестве торговых, офисных, производственных, складских или смешанных площадей.

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, в том числе всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход. В условиях России, где рыночная информация почти отсутствует, затратный подход часто оказывается единственно возможным.

При использовании затратного подхода определяются затраты на замещение, и из них вычитается общий износ. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости строительства новых аналогичных объектов, получение величины затрат на замещение.
2. Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта.
3. Расчет стоимости земельного участка.
4. Расчет стоимости объекта по затратному подходу.

Последовательное применение этапов оценки в затратном подходе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – различные понятия. В связи с этим, принято решение отказаться от затратного подхода.

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Корректировки применяются в следующей последовательности:

- 1 Корректировка на сделка/предложение (торг). Учитывает условия торга на открытом рынке, определяется среднестатистическим методом. К данному типу объектов принята усреднено в размере -7% (К-0,93).
- 2 Корректировка на переданные имущественные права аналоги идентичны корректировка не требуется.
- 3 Корректировка на время продажи. Отражает изменение стоимости 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату продажи.

4 Корректировка на благоустройства. Учитывает разницу в стоимости жилых домов с различными видами коммуникаций. Рассчитывается методом парных продаж. Корректировка не применялась.

5 Корректировка на местоположение учитывает разницу в стоимости жилых домов в зависимости удаленности от центра. Корректировка применялась к аналогам: №2 -20% (К-0,80), №3 -10% (К-0,90).

6 Корректировка на масштаб (площадь). Учитывает уменьшение стоимости за 1 кв.м. с большей площадью, чем с меньшей. Корректировка рассчитывалась с учетом коэффициента торможения, к аналогам: №1 +28% (К-1,28), №2 +6% (К-1,06), №3 -14% (К-0,86).

7 Корректировка на группу капитальности применяется при несоответствии групп капитальности оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Величина корректировки выбирается в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС. Корректировки применялась к аналогу №3 -25% (К-0,75).

8 Корректировка на состав объекта: определяется экспертным методом, Корректировка применялась к аналогу №2 +20% (К-1,20).

После определения и применения вышеперечисленных корректировок первоначальные значения стоимости объектов-аналогов изменились не одинаково, а в соответствии со степенью их различий с объектом оценки. Чтобы определить стоимость объекта оценки с минимальной погрешностью, значениям скорректированных величин присваиваются ранги: наибольший ранг – величине с наименьшей степенью корректировки, наименьший ранг – величине с наибольшей степенью корректировки. Итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитывалась как средняя взвешенная, в качестве весовых коэффициентов использовались указанные ранги.

Характеристика аналогов и расчет стоимости объекта оценки, по сравнительному подходу представлен в следующих таблицах:

Характеристики аналогов

	Объект оценки	Объекты – аналоги		
	-	1	2	3
Источники информации (в приложении)		https://orel.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_6767_kvm_orlovskaya_oblast_livny_ul_hohlova_43_gd_6821249763/	https://www.avito.ru/li_vny/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_173_m_1679212598	https://www.avito.ru/li_vny/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovoe_pomeschenie_1468896990
Местонахождение	ул.Хохлова 3	ул. Хохлова 43	ул. Орджоникидзе	ул. Дзержинского
Сделка или предложение	-	предлож.	предлож.	предлож.
Имущественные права	собств.	собств.	собств.	собств.
Рыночные условия = время	-	2023г.	2023г.	2023г.
Назначение	Не жилое	Не жилое	Не жилое	Не жилое
Отделка	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Местонахождение	окраина	окраина	центр	близко к центру
Общая площадь, м ²	159,1	651,0	173,0	72,00

Расчет стоимости жилого дома, назначение: жилое по сравнительному подходу

Элемент сравнения	Объекты сравнения		
	1	2	3
Общая стоимость объекта, руб.	14 000 000	3 800 000	3 450 000
Цена руб./1 м ²	21 505	21965	47 917
Сделка или предложение			
Корректировка	0,93	0,93	0,93
Переданные имущественные права			
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Местоположение			

Корректировка	1,00	0,80	0,90
Площадь			
Корректировка	1,28	1,06	0,86
Группа капитальности			
Корректировка	1,00	1,00	0,75
Благоустройство			
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики (отделка)			
Корректировка	1,00	1,00	0,80
Состав объекта			
Корректировка	1,00	1,20	1,00
Скорректированная стоимость, руб. 1 м²	25 600	20 970	25 869
Общая валовая корректировка от цены продажи %	15%	5%	48%
Ранги	2	3	1
Весовой коэффициент	0,30	0,50	0,20
Средневзвешенная стоимость, руб.	23 249		
Общая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб.	3 680 000,00		

Характеристики выбранных аналогов в приложении.

*Стоимость объекта оценки по сравнительному (рыночному) подходу:
3 680 000,00 (Три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.*

Расчет стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

Земельные участки являются уникальными объектами недвижимости, которые не создаются в результате приложения человеческого труда, а являются природными объектами. Затраты собственник несет на стадии строительства улучшений земельного участка. Поэтому затратный подход к оценке земельных участков не применяется, оценка производится на основе сравнительного подхода, как наиболее реально отражающего текущее состояние рынка земельных участков, с использованием метода сравнения продаж.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и сооружениями, так и для свободных земельных участков. Суть данного подхода заключается в сопоставлении цен на проданные или предложенные к продаже земельные участки с внесением корректировок на отличия от оцениваемого участка.

Последовательность действий в расчете стоимости земельного участка следующая:

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

В качестве элементов сравнения приняты основные факторы, оказывающие заметное влияние на уровень рыночной стоимости земельных участков:

- правовой статус объекта (собственность, аренда);
- условия финансовых расчетов (денежные средства, взаимозачеты, бартер и т.д.);
- условия продажи (свободная или вынужденная продажа, чистота сделки);
- фактическая сделка / предложение на продажу;
- местоположение;
- наличие коммуникаций на участке;
- размер земельного участка.

Для проведения оценки земельного участка по сравнительному подходу в качестве аналогов использовались земельные участки, имеющие сопоставимое местоположение с наличием коммуникаций.

По принятым элементам сравнения земельных участков цена объектов-аналогов корректируется с учетом параметров, по которым они отличаются от объекта оценки.

Корректировки рассчитываются следующим образом:

1 Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении объекта. Условия расчетов денежными средствами не подлежат корректировке.

2 Корректировка на условия продажи (чистота сделки). Нетипичные условия продажи не выявлены.

3 Корректировка на переданные права собственности. Правовой статус по всем аналогам одинаков и соответствует объекту оценки. Корректировка не требуется.

4 Корректировка на наличие коммуникаций учитывает сопоставимость земельных участков по наличию коммуникаций (водопроводной и канализационной сети, газоснабжения, электроснабжения).

5 Корректировка на местоположение учитывает сопоставимость районов расположения объектов-аналогов и объекта оценки. Рассчитывается на основе сравнительного анализа средней стоимости земельных участков.

6 Корректировка на вид использования учитывает степень затрат необходимых для приведения аналогов в соответствующий правовой статус, корректировка определяется экспертным методом.

После применения вышеперечисленных корректировок первоначальные значения стоимости объектов-аналогов изменились не одинаково, а в соответствии со степенью их различий с оцениваемым объектом. Чтобы определить стоимость оцениваемого объекта с минимальной погрешностью, значениям скорректированных величин присваиваются ранги: наибольший ранг – величине с наименьшей степенью корректировки, наименьший ранг – величине с наибольшей степенью корректировки. Итоговая стоимость объекта оценки рассчитывалась как средняя взвешенная, в качестве весовых коэффициентов использовались указанные ранги.

Расчет стоимости земельного участка по сравнительному подходу.

Информация об аналогах, отобранных оценщиком из перечня выставленных на продажу земельных участков, представлена в следующей таблице:

Таблица: Расчет стоимости земельного участка

	Объект оценки	Объекты – аналоги		
		1	2	3
Цена аналога, руб.	-	400 000	350 000	365 000
Площадь, кв.м	3552	1100	1100	1300
Цена 1 кв.м, руб.	-	364	318	280
Источник информации	-	https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs.1360104610	https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs.1872485590	https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot.izhs.1870413869
Адрес	г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит.А	р-н Заливенки	р-н Заливенки	Ямской Выгон
Совершенная сделка или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Переданные имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания нежилых зданий	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	все	все	все	все
Рыночные условия = время	2023г.	2023г.	2023г.	2023г.
	Объекты – аналоги			
	1	2	3	
Сделка/ предложение	0,90	0,90	0,90	
Переданные имущественные права	1,00	1,00	1,00	
Корректировка на местоположение	1,10	1,10	1,10	
Корректировка вид использования	0,90	0,90	0,90	
Корректировка на масштаб	0,95	0,95	0,95	
Благоустройство	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена, руб.	306	270	238	
Общая валовая корректировка в % от цены предложения	11%	11%	11%	
Ранги	1	1	1	
Весовой коэффициент	0,30	0,30	0,30	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	276			
Площадь, кв. м.	3552			
Стоимость земельного участка по сравнительному подходу с учетом округления, руб.	980 000			

Характеристики выбранных аналогов в приложении

**Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:
980 000,00 руб. (Девятьсот восемьдесят тысяч рублей).**

12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход подразумевает, что цена объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

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

В целях настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки, введи отсутствия каких либо доходов от объекта и информации о возможных доходах от сдачи в аренду объекта, применение доходного подхода является некорректным и может привести к значительному искажению результатов. В связи с этим оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Таким образом, наиболее вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на 16 марта 2023 года, составляет:

п/п	Объекты оценки	Местоположение, наименования (обозначения).	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб. в том числе НДС
1	Нежилое здание, наименование: нежилое	Орловская область, Г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит.А	159,1	2 700 000
3	Земельный участок		3552	980 000
ИТОГО общая стоимость объекта оценки:				3 680 000

3 680 000 (Три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.
(в том числе НДС).

Оценщик:




А.Л. Малявин

14. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

При определении стоимости объектов обычно применяются три подхода оценки – затратный подход, доходный подход и сравнительный (рыночный) подход.

Затратный подход основывается на:

- поведении рационального покупателя, который вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка (прав на земельный участок) и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности;
- поведении типичного продавца, желающего вернуть затраченные на строительство средства.

Доходный подход в настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки, введу отсутствия каких либо доходов от объекта и информации о возможных доходах от сдачи в аренду объекта, не применялся. Применение доходного подхода, при существующих условиях является некорректным и может привести к значительному искажению результатов. В связи с этим оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Этот подход применяется при наличии развитого рынка недвижимости. По мнению оценщика, рынок объектов подобных оцениваемому, не достаточно развит для применения данного подхода (отсутствие на рынке аналогичных объектов схожих с оцениваемым). Применялся для определения стоимости земельного участка.

Исходя из всего выше сказанного, Оценщиком было принято решение, для определения стоимости объекта оценки применить два классических подхода оценки недвижимости – сравнительный (в рамках определения стоимости земельного участка) и затратный.

15. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил её проверку.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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.

Согласно положению настоящего отчёта, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом объектами оценки или имущественными правами, если только не будут заключены иные соглашения.

Права собственности на рассматриваемую недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если не оговорено специально.

Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Материалы, использованные в настоящем отчете, представлены исключительно в целях помощи читателю визуально вообразить себе описываемый объект. Если не указано иначе, оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта.

Оценщик не несёт ответственности за оценки состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации планов или спецификаций.

Оценщик учитывает ответственное положение собственника и должное управление в отношении имущества и недвижимости объекта или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надёжной. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения её полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов властей местного или национального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчёты.

Список используемой литературы и источники информации:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135 – ФЗ, 1998 г.с изменениями.
- Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости – М. Республиканское управление технической инвентаризации. 1995 год.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной зданий и сооружений в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях . М.; 1970 г.
- Бюллетень «ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» 2010. Филиал ФГУ ФЦЦС по Орловской области
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН – 53-86 (р). Гражданстрой. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва 1986 г.
- Зинева Л.А. Справочник инженера-строителя. Общестроительные и отделочные работы: расход материалов - Ростов н/Д: Феникс, 2006г.
- Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. –М.: ИНФРА-М, 2006.
- Иванова Н.Н., Осадчая Н.А. «Экономическая оценка инвестиций»- Ростов н/Д: Феникс, 2004г.
- "Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2004г.
- Бойко М. Д. «Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений». Л. Стройиздат , 1993 год
- Гучкин И.С «Диагностика повреждений и восстановление эксплуатационных качеств конструкций», М.; Издательство Ассоциации строительных вузов, 2000 г.
- Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В. И. Кошкина., м., «ИКФ «ЭКМОС», 2002 г. – 944 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. М.: Дело. 2000 год.
- «Затратный подход к оценке недвижимости» Г.Н. Чернова, Москва, МООО, 1995 г.
- Данные Орловского областного государственного комитета по статистике
- www.avito.orel.ru
- www.oldsite.oryol.ru
- www.gil.orel.ru
- www.statorel.ru
- www.adm.orel.ru
- www.moyareklama.ru
- <http://www.ocenchik.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналоги земельных участков

Аналог №1:

https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1360104610

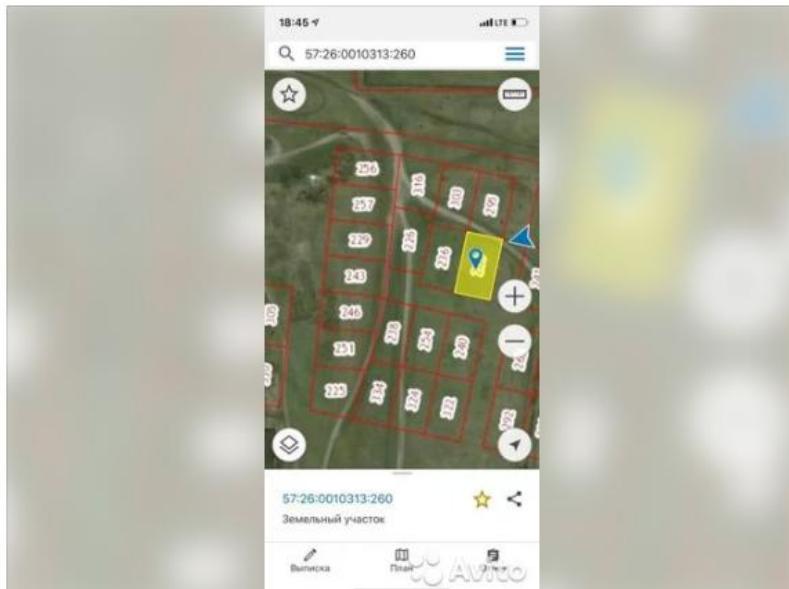
Участок 11 сот. (ИЖС)

400 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 февраля в 10:33



8 919 264-58-92

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Aleksandr

Частное лицо

На Авито с апреля 2014

Завершено 10 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1360104610, 3574 (+2)

Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

Орловская область, Ливны, Заливенский микрорайон

[Показать карту](#)

Продаётся земельный участок в экологически чистом, живописном и красивом районе под Строительство. В городе Ливны, район Заливенки, напротив МЧС. Подробности по телефону.

Аналог №2:

https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1872485590

Участок 11 сот. (ИЖС)

350 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 11 февраля в 11:12



Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

8 910 308-36-15

[Написать сообщение](#)

Юля Сурова
Частное лицо
На Авито с февраля 2017



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1872485590, 369 (+3)

Орловская область, Ливны, Заливенский микрорайон

[Показать карту](#)

Продам угловой земельный участок, по улице проведён свет. Несколько домов построены. Размер участка 25x45. До конца февраля хороший торг

Аналог №3:

https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1870413869

Участок 13 сот. (ИЖС)

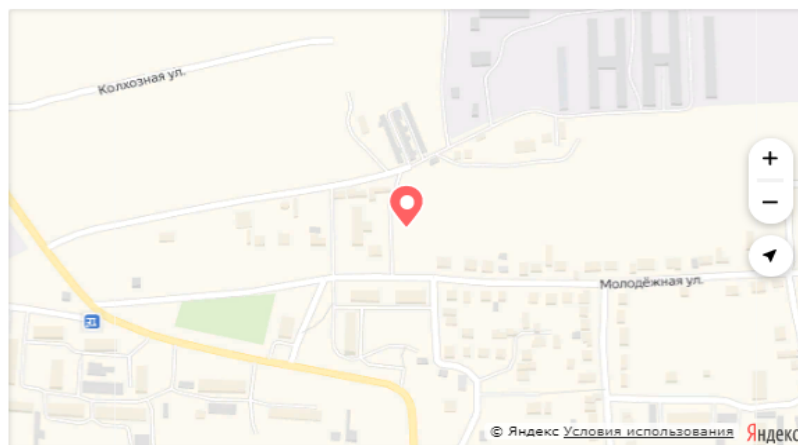
365 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 16 февраля в 18:17

Площадь: 13 сот.; Расстояние до города: 2 км

Орловская область, Ливенский р-н, пос. Ямской Выгон

[Скрыть карту](#)



Рядом второй участок 17 соток. можно оба вместе.

8 915 500-55-16

Максим
Частное лицо
На Авито с марта 2017



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1870413869, 68 (+3)

Аналоги нежилых зданий

Аналог №1:

https://orel.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_6767_kv_m_orlovskaya_oblast_1ivny_ul_hohlova_43gd_6821249763/

Продается коммерческая недвижимость, 6767 м², Ливны, улица Хохлова, 43

14 000 000 ₽

цена за м²
2 069 ₽

г. Ливны
ул. Хохлова, 43

★ Добавить в избранное



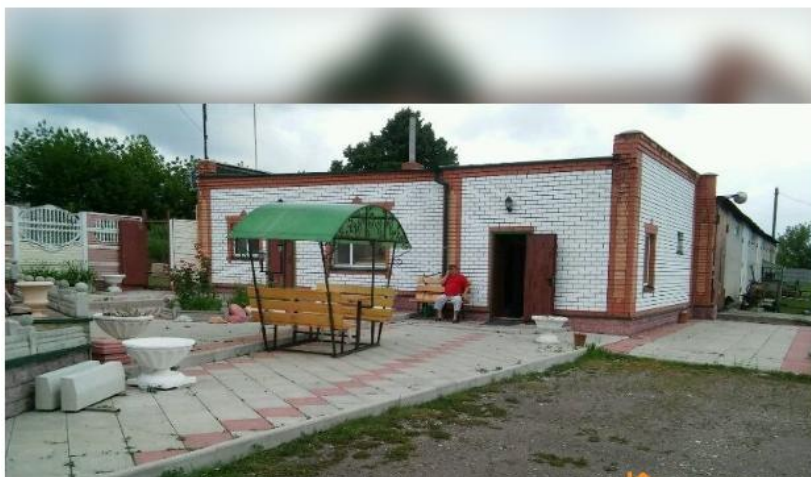
18 апреля 2 (+1 за сегодня)

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF



Вера
Собственник

+7 (910) 747-68-05

Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после
просмотра объекта! Ознакомьтесь с
остальными правилами, чтобы не попасться
на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение



Коммерческая недвижимость в продажу

Цена: 14 000 000 ₽

Тип объявления: вторичка

Цена за м²: 2 069 ₽

Общая площадь: 6767 м²

Комиссия агенту: без комиссии

Дата публикации: 18 апреля

Тип объекта: коммерческая
недвижимость

Описание

Продается земельный участок общей площадью 6767 кв/м, есть офисные и складские помещения площадью 650 кв/м, с отоплением. Имеются все коммуникации: газ, вода, централ. канализация, свет - две линии по 380v. Всесезонный подъезд в центре города. 2500 за 1 кв.м Рассматриваются все варианты: продажа по частям, обмен полностью или частичный с доплатой.

Аналог №2:

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_173_m_1679212598

Торговое помещение, 173 м²

3 800 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 февраля в 15:56



8 910 748-97-13

Написать сообщение

Виталий

Агентство

На Авито с сентября 2014

Завершено 37 объявлений

В

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виталий

№ 1679212598, 3036 (+4)



Площадь: 173 м²

Орловская область, Ливны, ул. Орджоникидзе, 5

[Показать карту](#)

ПРОДАМ бывший магазин КОЛОС, большая торговая площадь. Индивидуальное отопление, отдельный вход, шаговая доступность, большой трафик транспортных средств, как со стороны ул. Дзержинского, так и со стороны ул. Орджоникидзе. Удобная парковка, возможность использования под алкогольную и табачную продукцию, все коммуникации, возможность подключения интернета. ВОЗМОЖЕН ТОРГ ПО ДОГОВОРНЫМ УСЛОВИЯМ.

Аналог №3:

Продаётся торговое помещение

3 450 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 910 262-53-33

Написать сообщение

Денис

Частное лицо

На Авито с апреля 2013

Завершено 4 объявления

Д

2 объявления пользователя

Адрес

Орловская область, Ливны, улица Дзержинского, 77



Площадь: 72 м²

Адрес: Орловская область, Ливны, улица Дзержинского, 77

Посмотреть карту

СРОЧНО!!!!!!Продаётся торговое помещение, в связи с переездом. В настоящий момент по данному адресу находится продуктовый магазин. Газ, вода, туалет, отопление все внутри. Имеются подсобные и подвальные помещения. Рядом находится пенсионный фонд, детский садик, многоквартирные дома. Проходимость отличная. Все в собственности. По всем интересующим вопросам обращаться по указанному телефону. Возможен торг!!!



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"24" ноября 2009 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" №3020-1 от 27.12.1991г. • Перечень имущества, передаваемого в муниципальную собственность города Ливны Орловской области, утвержден решением городской Думы от 11.01.1996г. (принято на 15-ом заседании Ливенской городской Думы) • Выписка из реестра муниципального имущества об объекте недвижимости от 09.11.2009

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование город Ливны Орловской области

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 159,1 кв. м, инв.№ 54:405:002:000020630:0001, адрес объекта: Орловская область, г.Ливны, ул.Хохлова, д.3, лит. А

Кадастровый (или условный) номер: 57-57-06/030/2009-089

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"24" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 57-57-06/030/2009-089

Регистратор

Бухтиярова Е. А.



(подпись)

57-AA

877082



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ

Нежилое

(назначение здания, строения)

нежилое здание

(наименование)

Район

Город (другое поселение)

Улица

г. Ливны

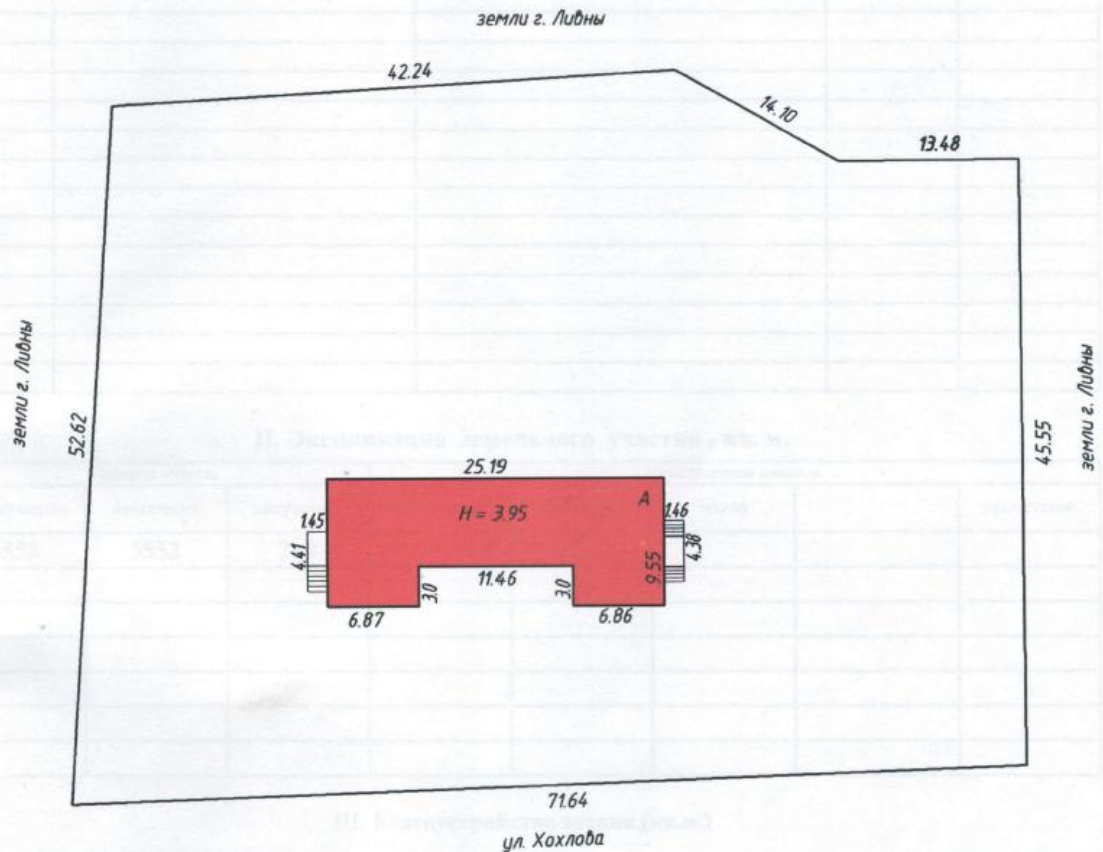
ул. Хохлова, 3

Предыдущий инвентарный номер						
Инвентарный номер	54:405:002:000020630:0001					
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию
на " 3 " сентября 2009 г.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение объекта учета: ул. Хохлова, д. 3



Масштаб 1:500



Настоящая копия плана выдана
Орловским филиалом
федеральным государственным унитарным
предприятием "Ростехинвентаризация -
Федеральное БТИ"
Подпись руководителя Коррашова
3 09 м.п. 2009
Копировал Горностаева Н.Н.

I. Сведения о принадлежности.

Кадастровый №

реестровый №

Фонд

[illegible]

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

[illegible]

III. Благоустройство здания (кв.м.)

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек)

Литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота	Объем (куб. м)	Объем по оценке
A	Основная часть	25.19*9.55-3.0*11.46	206.2	3.20	660	660
	порожки	1.45*4.41	6.4			
	порожки	1.46*4.38	6.4			
		Итого: застр. пл.	219.0			

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера		А		Год постройки		1962		Число этажей		I	
Группа капитальности		II		Вид внутренней отделки		простая					
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению	Тек. изм. износ в %		
									элемент	к строению	
1	Фундамент	✓ бутовый ленточный	выпучив.и заметные искрив.цоколя	4	1	4	40	1.6			
2	а) стены и их наружная отделка	✓ кирпичные	заметны трещины в кладке, выпуклости	35	1	35	40	14			
	б) перегородки	✓ кирпичные, деревянные	отклонение от вертикали								
3	Перекрытия	✓ чердачное	трещины,зазоры по сторонам балок	24	1	24	40	9.6			
		между-этажные									
		надподвальное									
4	Крыша	шифер по тесовой обрешетке	повреждение отдельных листов	2	1	2	40	0.8			
5	Полы	дошчатые, окрашены, линолеум	стертости, повреждения	6	1	6	40	2.4			
6	Проемы	оконные	переплеты разошлись	7	1	7	40	2.8			
		дверные									простые, окрашены
7	Внутренняя отделка	оштукатурено, окрашено, оклеено обоями	незначительные загрязнения	8	1	8	40	3.2			
	Наружная отделка	оштукатурено, побелено									
8	Сам. и электротех. устройства	отопление	центральное	11	1	11	40	4.4			
		водопровод	от центральной сети								
		канализация	центральная								
		г. водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	напряжением 230В								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы	порожки	выбоины и сколы на ступенях	3	1	3	40	1.2			
Итого :				100	x	100	x	40	x		

% износа, приведенный к 100 по формуле: %износа(гр.9)х100/удельный вес(гр.7) = **40**

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивн. элементов	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.		
Фундамент											
Стены											
Перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосв.											
Прочие работы											
Итого		100	x			100	x			100	x

Наименование конструктивн. элементов	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.		
Фундамент											
Стены											
Перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосв.											
Прочие работы											
Итого		100	x			100	x			100	x

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктив. элементов	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки
	Группа капитал. H=				Группа капитал. H=				Группа капитал. H=		
Фундамент											
Стены											
Перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосв.											
Прочие работы											
Итого		100	x			100	x			100	x
	Износ %				Износ %				Износ %		
Формулы для подсчета площади, объема											

Наименование конструктив. элементов	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки	Удельный вес	Литера ()	Удельный вес	Поправки
	Группа капитал. H=				Группа капитал. H=				Группа капитал. H=		
Фундамент											
Стены											
Перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосв.											
Прочие работы											
Итого		100	x			100	x			100	x
	Износ %				Износ %				Износ %		
Формулы для подсчета площади, объема											

Данные таблицы

Итого

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м.	Объем, куб. м.	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит по таблице	Поправка на климат. район	Восстановительная стоимость	% износа
			Длина, м	Ширина, высота, м								

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969	15246	9148					15246	9148

Остаточная стоимость не предоставлена

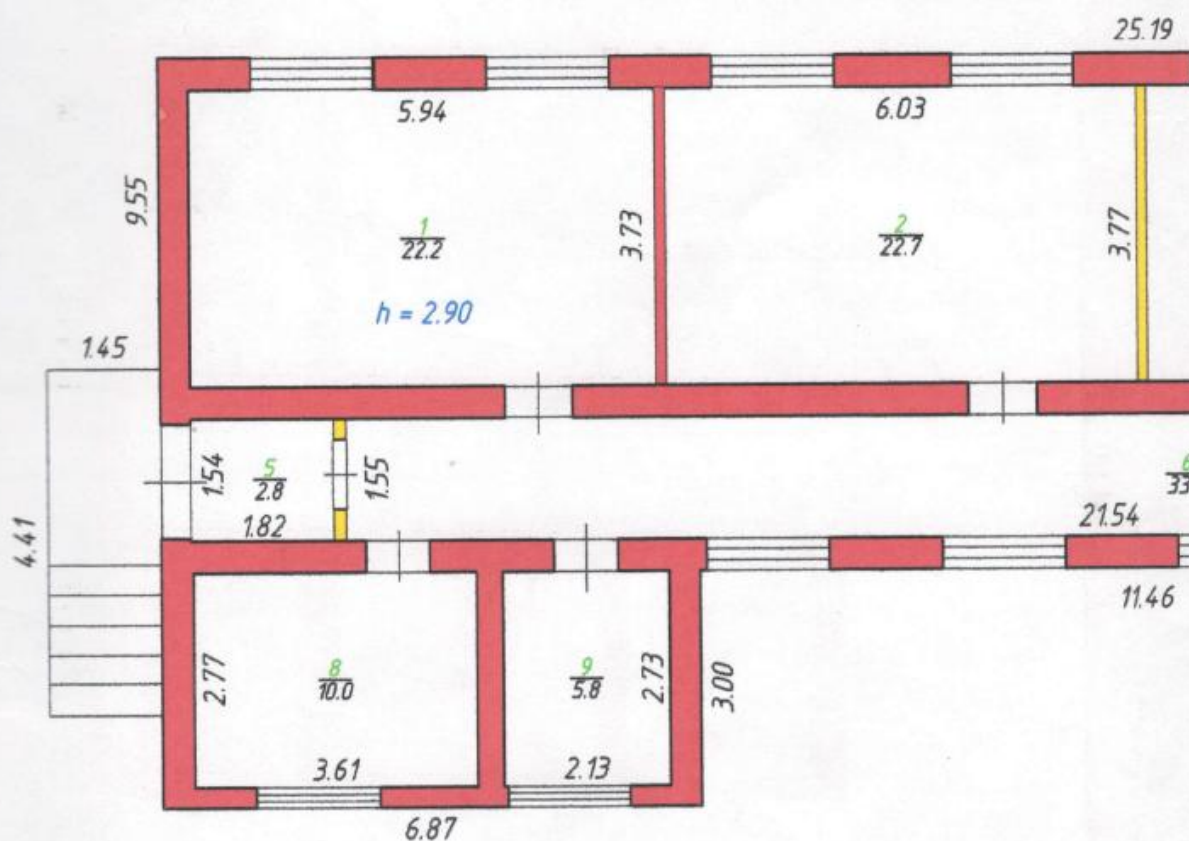
" 3 " сентября 2009
" 3 " 09 200 9
" 3 " 09 200 9

Исполнил: Горностаева (Горностаева Н. Н.
Проверил: Каррашова (Каррамова О. Н.
Начальник отделения: Каррашова (Каррамова О. Н.

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

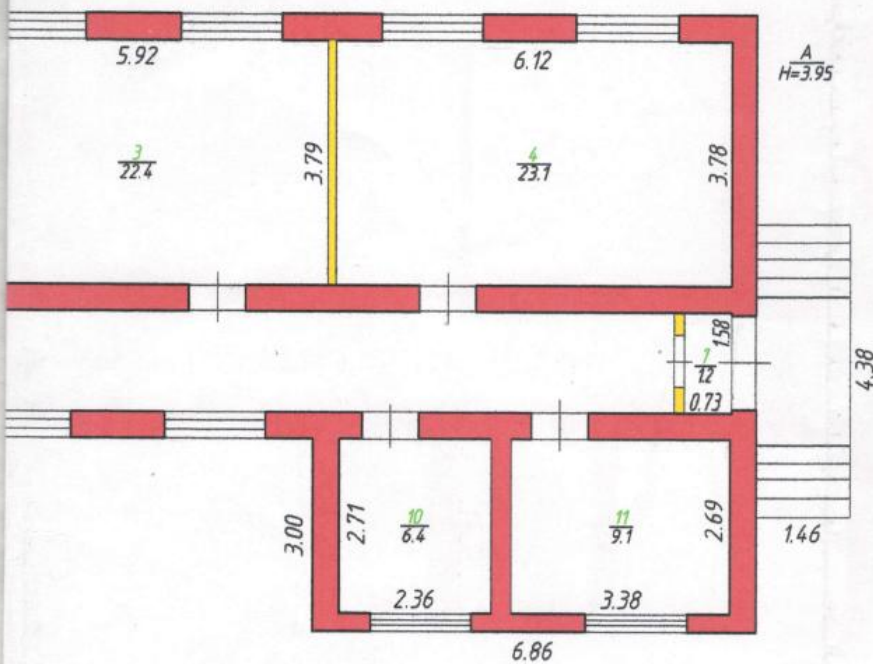
ПОЭТАЖНЫЙ Г
 здания (строения), расположенного
 под № 3 квартал № _____ п/



ПАН

по ул. Хохлова

принадлежащего



Масштаб 1:100



Настоящая копия дана выдана
Орловским филиалом
Федеральным государственным унитарным
предприятием "Ростехинвентаризация -
Федеральное БТИ"
Подпись руководителя *Коррашова*
3 09 м.п. 2009
Копировал Горностаева Н.Н.

ул.(пер.) Хохлова № 3

оложенного по адресу:

СНИК ИНВЕНТАРИЗАТОР Горностаева (Горностаева Н. Н.)

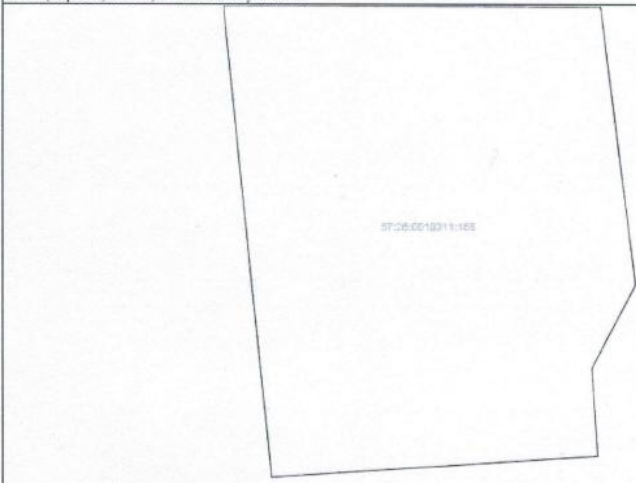
Проверил Каррашова (Каррамова О. Н.)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 25.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 25.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
25.03.2019 № 99/2019/252604948		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		57:26:0010311:158	
Номер кадастрового квартала:		57:26:0010311	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.10.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Орловская область, г Ливны, ул Хохлова, 3	
Площадь:		3552 +/- 21 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		8241314.88	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		57:26:0010311:177	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		для эксплуатации и обслуживания нежилого здания	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Администрация города Ливны Орловской области	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

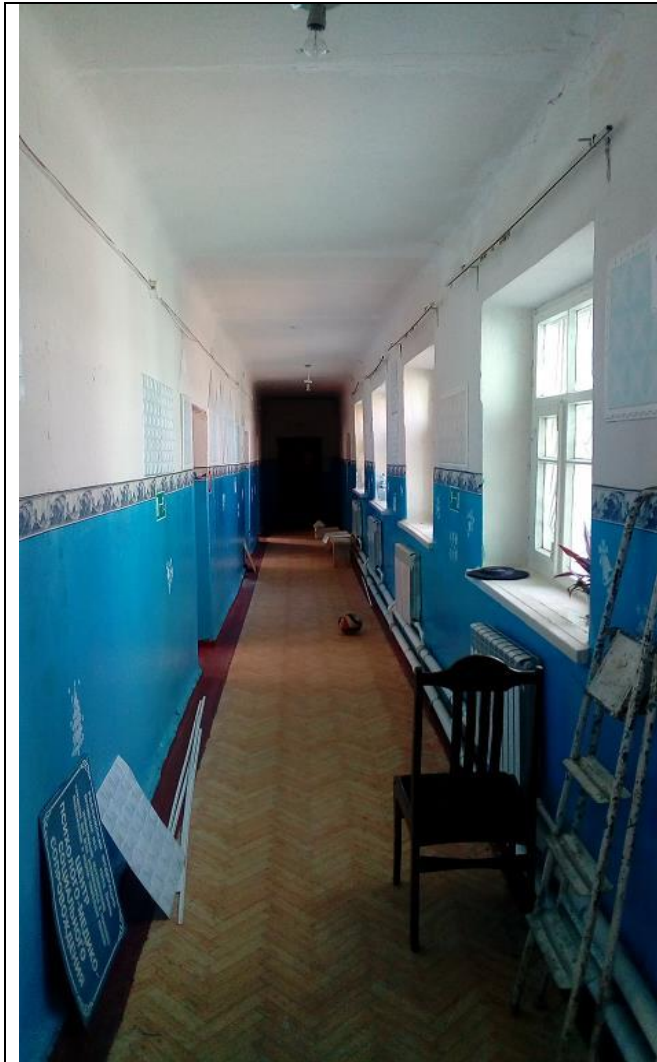
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
25.03.2019 № 99/2019/252604948		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		57:26:0010311:158	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.







КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011706-1

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Малявину Александру Леонидовичу**

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » мая 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б» Лицензия № 08-05-09/003 ОНД РФ, ТЗ № 357, Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» с изменениями, срок действия квалификационного аттестата продлен до **30.12.2023 г.**

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-521-029646/23 от «09» марта 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-521-029646/23 от «09» марта 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Малявин Александр Леонидович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «15» марта 2023 г.
по «14» марта 2024 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с
даты, когда Страхователь начал
осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов
рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (Сто тысяч рублей)

0 рублей

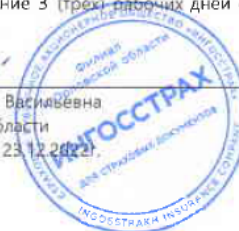
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное
общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: (4862)542358, 542388
Эл. адрес: allusers@orel.ingos.ru

От Страховщика: Жердева Марина Васильевна
Директор филиала в Орловской области
Доверенность №9802615-51/22 от 23.12.2022г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, д/я 10
Тел./факс: +7 (495) 289-27-29, +7 (495) 372-72-73
info@asro.ru
asro@asro.ru
asro.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.10.2016 №2-10/16

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Малыгина Александра Леонидовича
(Ф.И.О. заявителя для поиска саморегулируемой организации)

о том, что Малыгин Александр Леонидович
(Ф.И.О. заявителя)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

18.07.2008 г. за регистрационным № 1391

(сведения о вхождении члена в саморегулируемую организацию)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(лица, зарегистрированные в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.10.2016

Дата составления выписки 03.10.2016

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля

М.А. Власова



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Высочайшим указом Президента Российской Федерации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 июля 2008 г.

№ 2025-08

Дата

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

Малыгин Александр Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт: 54 02-МБ57913-74
Линевский ГРОВД Орловской области
11.07.2002

Орловский государственный технический университет (участник образовательной деятельности)

диплом о профессиональной переподготовке ПП203744

31.10.2005

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1391

от « 18 июля 2008 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

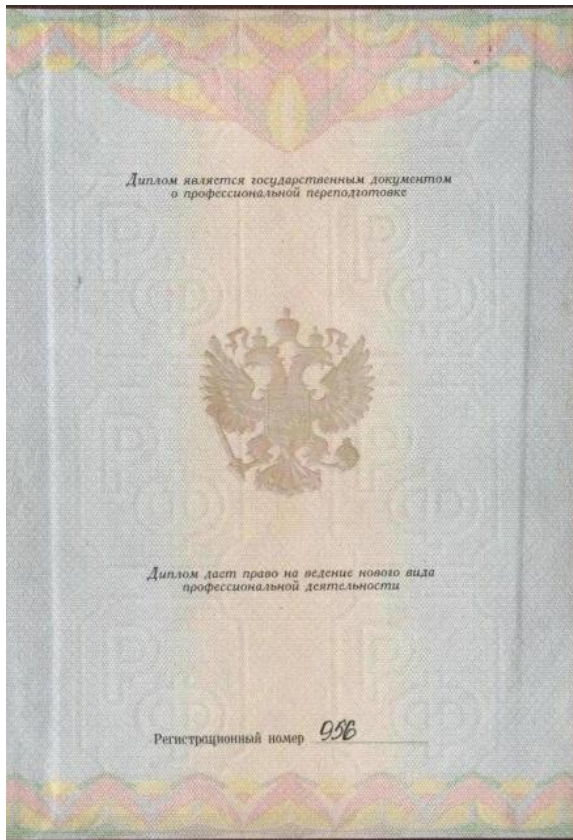


Исполнительный
директор НП АРМО
Должность руководителя

Петровская Е.В.



Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 203744

Настоящий диплом выдан Мамвину
Александрю Леонидовичу
в том, что он(а) с 20 сентября 2002 по 21 сентября 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Среднем
государственном техническом
университете
по профессии «Сварщик
стальных конструкций (базовая)
(базовая)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 сентября 2002
удостоверяет право (соответствие квалификации) Мамвина
Александра Леонидовича
на ведение экономической деятельности в сфере сварки
стальных конструкций (базовая)

Председатель государственной
аттестационной комиссии Мамин
Ректор (директор) Мамин

Город Москва Год 2002

МДР Туника, 1996.