

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 №307/23

рыночной стоимости недвижимого имущества:
нежилое здание, назначение: нежилое,
площадью 438,5 кв.м., кадастровый № 57:26:0010216:335
с земельным участком площадью 1442 кв.м., кадастровый №
57:26:0010220:228, расположенного по адресу: Орловская обл.,
г. Ливны, ул. Максима Горького, д. 26

дата проведения оценки: 07 декабря 2023 года

дата составления отчёта: 07 декабря 2023 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

Частнопрактикующий Оценщик - Малявин А.Л.
Орловская обл., 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 осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 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.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость** объекта оценки по состоянию на 07 декабря 2023 года составляет:

п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание, назначение: нежилое кадастровый номер: 57:26:0010216:335	Орловская обл., г. Ливны, ул. Максима Горького, д. 26	438,5	562 000
2	Земельный участок кадастровый номер: 57:26:0010220:228		1442	846 000
3	Общая стоимость объекта оценки:			1 408 000

1 408 000 (Один миллион четыреста восемь тысяч) рублей.

(С учетом 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

СОДЕРЖАНИЕ

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 К ОЦЕНКЕ СПЕЦИОЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	18
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	19
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	36
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	36
13. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	38
14. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ	40

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1 Объект оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый № 57:26:0010216:335, с земельным участком, кадастровый № 57:26:0010220:228
1.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 438,5 кв.м., кадастровый № 57:26:0010216:335 Земельный участок площадью 1442 кв.м., кадастровый № 57:26:0010220:228 Литеры А, А1, А2, в разрушенном состоянии.
1.3 Месторасположение объекта оценки (адрес)	Орловская область, г.Ливны, ул.Максима Горького, д.26, лит. А, А1, А2, А3.
1.4 Права на объект оценки	Собственность. Субъект права: Муниципальное образование города Ливны Орловской области.
1.5 Цель оценки	Определение стоимости объекта
1.6 Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи на открытых торгах. Иное применение полученного результата не предусмотрено.
1.7 Вид стоимости	Рыночная
1.8 Дата оценки	07 декабря 2023 года.
1.9 Допущения, на которых должна основываться оценка	1. В рамках действующего законодательства в оценочной деятельности. 2. Перед оценщиком не ставилась задача по определению диапазона стоимости объекта оценки.

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.

- Оценка произведена на основании документов, предоставленных заказчиком. Осмотр проводился Оценщиком 07.12.2023 года..

- 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.Заливенская, д.61, кв.53. 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

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

Контракт №307/23 от 07 декабря 2023г. Задание на оценку №307/23/1 от 07 декабря 2023г.

6.2 Итоговая величина стоимости объекта оценки

п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание, назначение: нежилое кадастровый номер: 57:26:0010216:335	Орловская обл., г. Ливны, ул. Максима Горького, д. 26	438,5	562 000
2	Земельный участок кадастровый номер: 57:26:0010220:228		1442	846 000
3	Общая стоимость объекта оценки:			1 408 000

1 408 000 (Один миллион четыреста восемь тысяч) рублей.
(С учетом НДС)

6.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, Заказчик предполагает использовать для продажи на открытых торгах. Иное использование результатов оценки возможно только с письменного разрешения Оценщика.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.4 Порядковый номер отчета: № 307/23

6.5 Дата составления отчета: 07.12.2023г.

6.6 Дата проведения осмотра объекта оценки: 07.12.2023г.

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

Свидетельства 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.

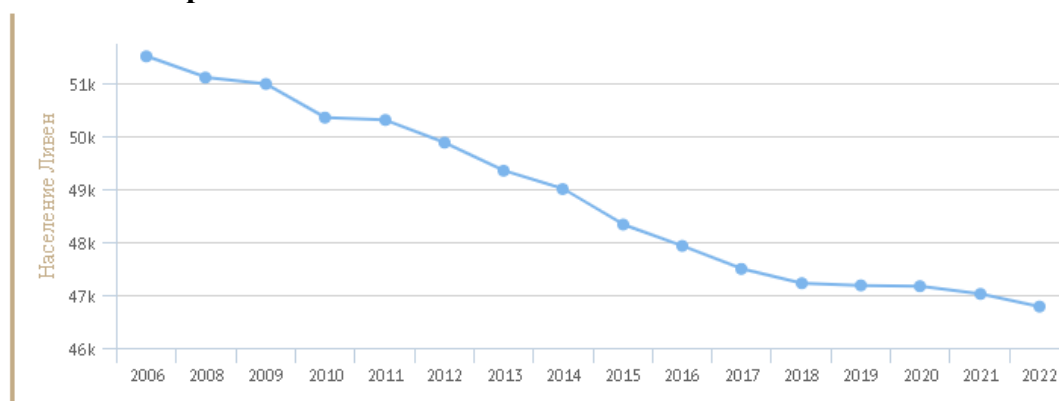
Городское здравоохранение представлено сетью крупных лечебных подразделений. Среди них: акушерско-гинекологический комплекс, центральная районная больница, поликлиники для детей и взрослых. Всего в системе занято около полутора тысяч медработников.

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 города - <http://www.adminliv.ru/>.

Население города

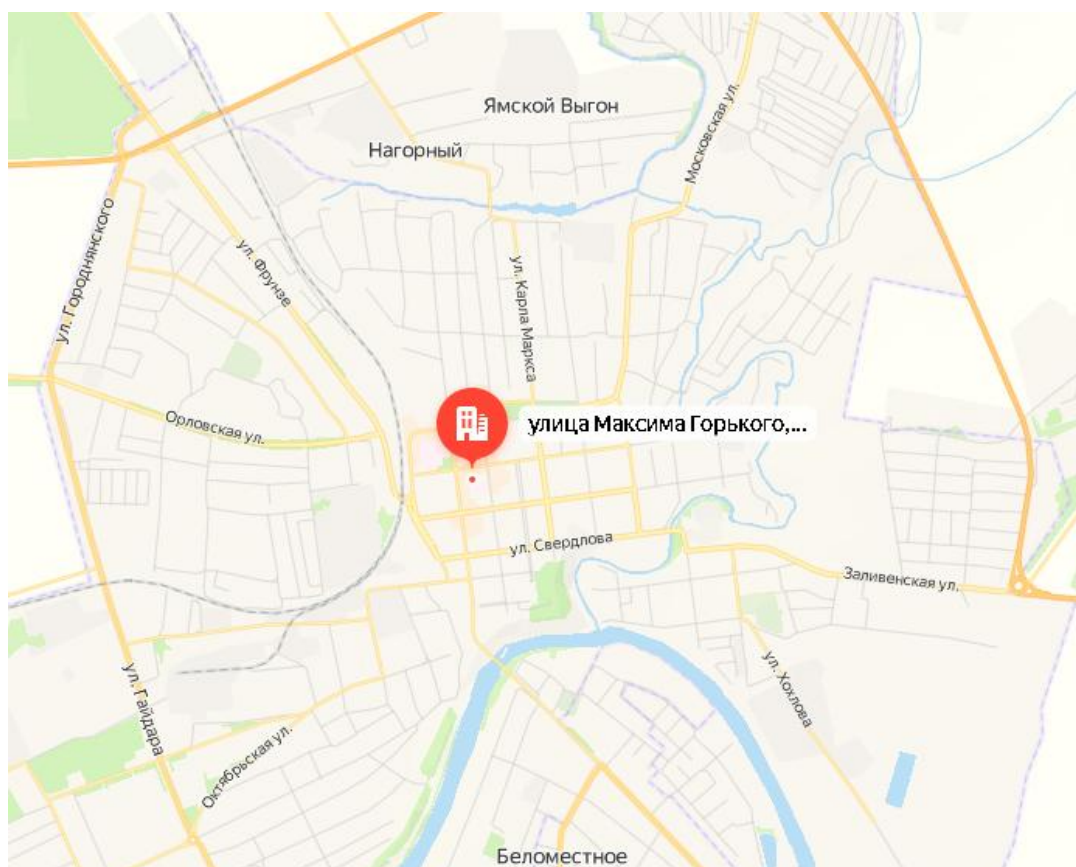


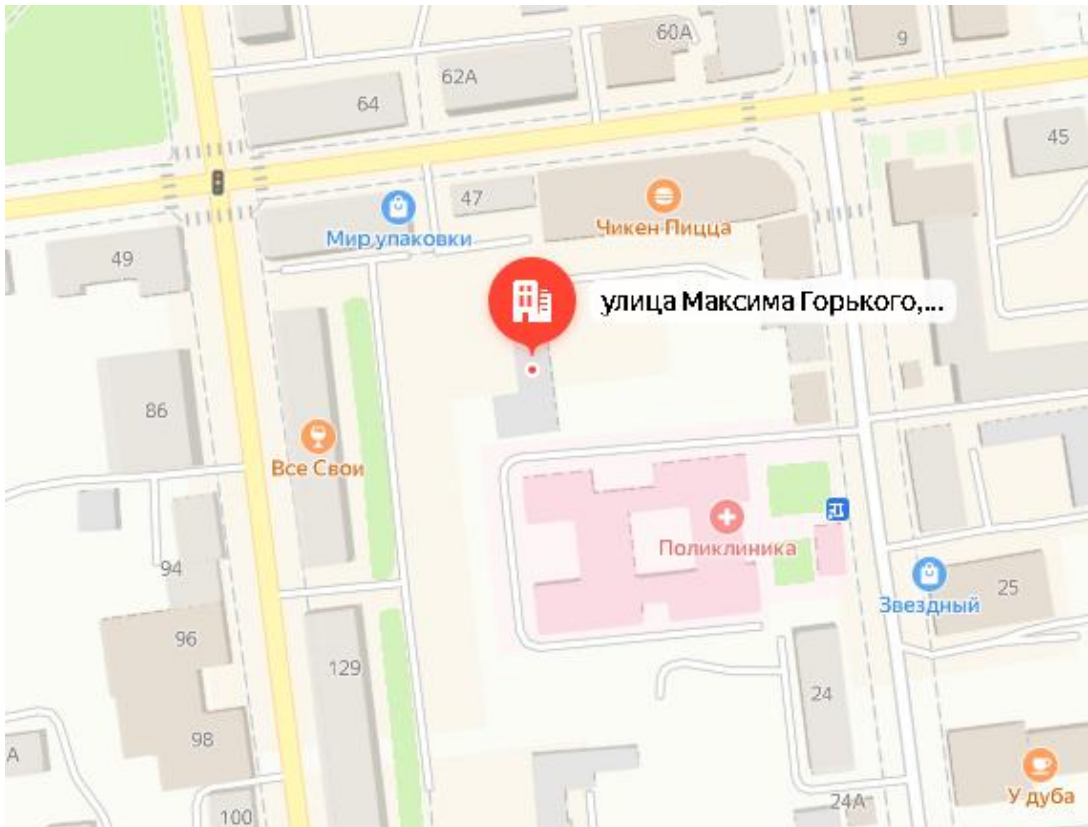
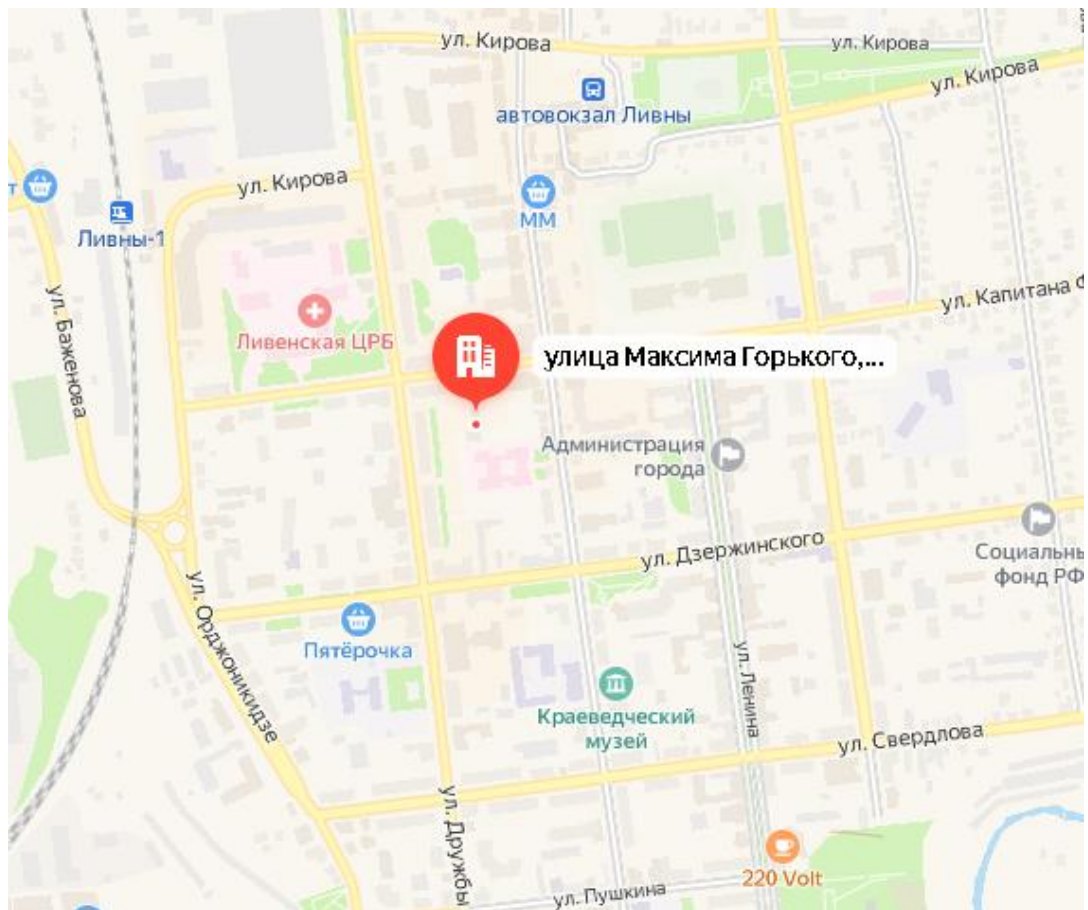
46 779 человек

2023 год

Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу:
РФ, Орловская область, г.Ливны, ул.Максима Горького, д.26





Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение	<i>Орловская обл., г. Ливны, ул. Максима Горького, д. 26</i>
Подъезд, транспортная доступность	<i>Подъездные пути хорошие</i>
Экономическое местоположение	<i>В центре населенного пункта</i>
Типичное использование окружающей недвижимости	<i>Жилая и коммерческая недвижимость</i>
Рельеф и почвы	<i>Ровный</i>
Состояние окружающей среды (локальное)	<i>Хорошее</i>
Социальная репутация	<i>Высокая</i>
Социальная инфраструктура	<i>Хорошо развита</i>
Привлекательность	<i>Высокая в соответствии с местом расположения</i>
Общая характеристика	
Кадастровый номер	<i>57:26:0010216:335</i>
Кадастровая стоимость	<i>8 188 421,84 руб.</i>
Год постройки	<i>А-1976, А1-1976, А2-1976</i>
Общая площадь объекта, м²	<i>438,5</i>
Количество этажей	<i>-</i>
Класс капитальности	<i>-</i>
Другое	<i>Литеры: А, А1, А2, в разрушенном состоянии. Литера: А3, используется в качестве складского помещения.</i>
Строительные характеристики	
<i>Тип, материал</i>	
Фундамент	<i>ж/бетонные блоки</i>
Стены	<i>Кирпичные, разрушены 100%</i>
Перегородки	<i>-</i>
Крыша	<i>Отсутствует</i>
Наружная отделка	<i>Отсутствует</i>
Полы	<i>Цементные</i>
Окна	<i>Отсутствуют</i>
Двери	<i>Отсутствуют</i>
Внутренняя отделка	<i>Нет</i>
Качество строительства	<i>-</i>
Привлекательность/внешний вид	<i>-</i>
Требуемый ремонт	<i>-</i>
Фактический возраст здания, лет	<i>47</i>
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	<i>-</i>
Электросети	<i>-</i>
Канализационная сеть	<i>-</i>
Система отопления и охлаждения	<i>-</i>
Газ	<i>-</i>
Другое	<i>-</i>
Текущее использование площадей:	
Производство	<i>-</i>

Офис	-
Торговля	-
Склад	-
Иное	<i>В разрушенном состоянии</i>
Действующие арендные договора:	-

Земельный участок

Кадастровый номер	57:26:0010220:228
Кадастровая стоимость	1 002 132,32 руб.
Площадь, м ²	1442
Местоположение	Орловская обл., г. Ливны, ул. Максима Горького, д. 26
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания нежилых зданий
Сведения о застройке	Нежилое помещение
Существующая инженерная инфраструктура	-
Подъезд, транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Экономическое местоположение	Хорошее
Социальная инфраструктура	Развита

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 ликвидации загрязнений	545,9	114,8	373,1	68,3

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>темпа 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>темпа роста в сопоставимых ценах</i>	X	99,6	X	87,8
Объем выполненных работ по виду	3 676,6	2,9 п.	1 966,2	53,5

Наименование показателя	январь 2022 г.		январь 2023 г.	
	всего	в % к январю- декабрю 2021	всего	в % к январю 2022
экономической деятельности «Строительство» (млн руб.)				
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	X	2,6 р.	X	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
<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

Наименование показателя	январь-декабрь 2021 г.		январь-декабрь 2022 г.	
	всего	в % к январю- декабрю 2020	всего	в % к январю- декабрю 2021
Номинальная среднемесячная заработная плата на одного работника (рублей)	35260	112,2	40 447	114,7
Реальная заработная плата одного работника (%)	х	104,6	х	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	Х	0,5	Х

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* (млн руб.)	47 824,5	147,9	46 989,5	98,3

* 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
Удельный вес в доходах (%)	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
Удельный вес в расходах (%)	88,7		81,0	
в т.ч. заработная плата с начислениями	476 340	102,2	679 250	142,6
Удельный вес в расходах (%)	22,2		17,1	
Программа капитального строительства	0		483 559	
Удельный вес в расходах (%)	0,0		12,2	
Прочие материальные затраты	241 766	92,1	270 836	112,0
Удельный вес в расходах (%)	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

Прочих факторов влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено.

8.2 Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

В рамках данного пункта проведен анализ цен продажи объектов схожих по основным характеристикам с оцениваемым, расположенных на территории г.Ливны Орловской области. Основой для анализа являются объявления о продаже коммерческой недвижимости (объявления, размещенные в 2023 г.). Источники информации - сайт объявлений <http://www.avito.ru/>.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно заданию целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, предполагаемое использование результата оценки: для обеспечения возвратности кредитных ресурсов.

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России.

9.1 Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки » ФСО №1:

«... 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

9.2 Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур,

позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выводы:

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объекте оценки, пришел к выводу:

1. Затратный подход - применялся для расчета стоимости объекта.
2. Сравнительный подход - применялся для расчета стоимости земельного участка.
3. Доходный подход – не применялся.

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом 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 объекта по затратному подходу.

Последовательное применение этапов оценки в затратном подходе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – различные понятия. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная по затратному подходу оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости.

В рамках затратного подхода стоимость строительства может определяться различными методами:

- методом разбивки по компонентам;
- методом на основе укрупненных показателей (сравнительной стоимости единицы);
- индексным методом;
- методом единичных расценок.

Выбор метода оценки основывается на наличии исходной информации по оцениваемым объектам, его полноты и достоверности.

10.1 Определение стоимости строительства

Для определения стоимости строительства объекта недвижимости в данном отчете использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Подбор соответствующего показателя производился в зависимости от функционального назначения и конструктивных особенностей здания, материала фундамента, стен, перекрытий, каркаса, этажности, наружной и внутренней отделки, а также учитывались все общестроительные работы, санитарно-технические устройства, электроосвещение, слаботочные устройства внутри здания.

Для расчета стоимости строительства в качестве источника данных использовался сборник №18, таблица №10 (УПВС) норм для оценки строений, принадлежащих гражданам в городах и поселках Орловской области.

СБОРНИК № 18
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ ВО МНОГИХ ОТРАСЛЯХ
НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

КОТЕЛЬНЫЕ

Топливо - антрацит, каменные и бурые угли

Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бетонные, бутобетонные и железобетонные. Стены кирпичные и панельные. Колонны железобетонные и металлические. Перекрытия (включая бункера и площадки) и покрытия железобетонные и металлические. Кровля рулонная. Полы цементные, плиточные, бетонные, дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией и электроосвещением.

Группы капитальности I и II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 10

Территориальн ый пояс	Объем здания в куб. м до				
	1000	3008	5000	10000	30000
	а	б	в	г	д
1	25,0	18,8	18,5	12,9	12,2
2	26,3	19,7	19,4	13,5	12,8
3	27,5	20,7	20,4	14,2	13,4
4	28,8	21,6	21,3	14,8	14,0
5	31,3	23,5	23,1	16,1	15,2
6	45,0	33,8	33,3	23,2	22,0
7	50,0	37,6	37,0	25,8	24,4
8	52,5	39,5	38,8	27,1	25,6
9	67,5	50,8	49,9	34,8	32,9

Удельный вес. отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 10)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д
Фундаменты	17	11	16	9	10
Стены, перегородки и колонны	26	27	24	27	26
Покрытия и перекрытия	7	23	23	26	3t
Кровля	9	6	4	5	3
Полы	4	5	3	4	7
Проемы	12	10	7	13	5
Отделочные работы	8	3	6	4	3
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	16	14	14	11	14
Прочие работы	1	1	3	1	1
Итого	100	100	100	100	100

Расчет удельного веса конструктивных элементов представлен в следующей таблице:

Таблица 1 - Расчет удельного веса конструктивных элементов лит.А

<i>Наименование конструктивного элемента</i>	<i>Уд. вес по таблице</i>	<i>Поправка к уд. весу</i>	<i>Уд. вес с поправкой</i>	<i>Уд. вес фактический</i>
Фундаменты	11	1,0	11	11
Стены	27	1,0	27	0
Перекрытия	23	1,0	23	0
Кровля	6	1,0	6	0
Полы	5	1,0	5	5
Проемы	10	1,0	10	0
Отделка внутренняя	3	1,0	3	0
Внутренние санитарно-технические и электроустройства	14	1,0	14	0
Прочие	1	0	0	0
Всего:	100		99,0	16,0

Таблица 2 - Расчет удельного веса конструктивных элементов лит.А1

<i>Наименование конструктивного элемента</i>	<i>Уд. вес по таблице</i>	<i>Поправка к уд. весу</i>	<i>Уд. вес с поправкой</i>	<i>Уд. вес фактический</i>
Фундаменты	17	0,71	12,07	12,07
Стены	26	0,71	18,46	0
Перекрытия	7	1	7	0
Кровля	9	1	9	0
Полы	4	1	4	4
Проемы	12	1	12	0
Отделка внутренняя	8	1	8	0
Внутренние санитарно-технические и электроустройства	16	1	16	0
Прочие	1	0	0	0
Всего:	100		86,53	16,07

Таблица 3 - Расчет удельного веса конструктивных элементов лит.А2

<i>Наименование конструктивного элемента</i>	<i>Уд. вес по таблице</i>	<i>Поправка к уд. весу</i>	<i>Уд. вес с поправкой</i>	<i>Уд. вес фактический</i>
Фундаменты	17	0,61	10,37	10,37
Стены	26	0,61	10,37	0
Перекрытия	7	1	7	0
Кровля	9	1	9	0
Полы	4	1	4	4
Проемы	12	1	12	0
Отделка внутренняя	8	1	8	0
Внутренние санитарно-технические и электроустройства	16	1	16	0
Прочие	1	0	0	0
Всего:	100		82,23	14,37

Таблица 4 - Расчет удельного веса конструктивных элементов лит.А3

<i>Наименование конструктивного элемента</i>	<i>Уд. вес по таблице</i>	<i>Поправка к уд. весу</i>	<i>Уд. вес с поправкой</i>	<i>Уд. вес фактический</i>
Фундаменты	17	0,8	13,6	13,6
Стены	26	0,8	20,8	20,8
Перекрытия	7	1	7	7
Кровля	9	1	9	9
Полы	4	1	4	4
Проемы	12	1	12	12
Отделка внутренняя	8	1	8	8
Внутренние санитарно-технические и электроустройства	16	1	16	16
Прочие	1	0	0	0
Всего:	100		90,4	90,4

Пересчет стоимости строительства в уровень цен на дату оценки используются индексы изменения сметной стоимости СМР, который составляет согласно рекомендуемым индексам пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 2001гг. на 2023 года" 97,34 (источник – <https://www.e-smeta.ru/index/1706-indexy-proektnyh-izyskatelskih-rabot-4kv2023.html>).

Таблица 5. Расчет стоимости строительства объекта:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя</i>			
Литера	А	А1	А2	А3
Сборник	18	18	18	18
Таблица	10	10	10	10
Измеритель	м ³			
Стоимость измерителя по таблице	18,8	25	25	25
Удельный вес конструктивных элементов	0,16	0,1607	0,1437	0,904
Поправка на группу капитальности	1	1	1	1
Стоимость измерителя с поправкой	3,0	4,0	3,6	22,6
Кол-во измерителя, кв.м	1243	673	424	227
Индекс пересчета на дату оценки	97,34			
Стоимость строительства объекта на дату оценки с учетом НДС , руб.	362 980	260 039	148 580	499 370

10.2 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$$ПП = \text{СУММА}(R) + R_{\text{безриск}},$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

СУММА(R) - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

R_{безриск} – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в следующей таблице:

Таблица 6 - Расчет суммарного уровня рисков

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПОЛИТИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ											
№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Экономические и политические факторы										
1	Общэкономические тенденции			□	×	□	□	□	□	□	□
2	Внешнеэкономическая деятельность		□	□	□	×	□	□	□	□	□
3	Инфляция				□		□	×	□	□	
4	Инвестиции			×	□	□	□	□	□		
5	Доходы и сбережения населения	□	×	□	□	□	□	□			
6	Система налогообложения		□	×	□	□	□	□		□	
7	Угроза передела собственности	□	×	□	□	□	□	□	□		
8	Внутриполитическая стабильность					×	□	□	□	□	
9	Внешнеполитическая деятельность				×	□	□	□	□	□	
10	Угроза террористических актов		×	□	□	□	□	□	□	□	□
	Количество наблюдений	0	3	2	2	2	0	1	0	0	0
	Количество наблюдений*ранг фактора	0	6	6	8	10	0	7	0	0	0
	Сумма произведений	37									
	Количество факторов	10									
•	• Взвешенное значение	3,7									
СОЦИАЛЬНЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ											

№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Социальные и региональные факторы										
1	Социальная стабильность в стране			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Социальная обеспеченность граждан		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Тенденции развития экономики в регионе			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	
4	Социальная стабильность в регионе			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×			
	Количество наблюдений	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0
	Количество наблюдений*ранг фактора	0	0	0	0	5	6	7	0	9	0
	Сумма произведений	27									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение	6,75									
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИЙ ФАКТОР											
№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Предпринимательский фактор										
1	Ликвидность актива		<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2	Уровень конкуренции в отрасли		×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
3	Инвестиционная привлекательность района			×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Тенденции развития отрасли	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Количество наблюдений	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений*ранг фактора	1	2	6	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	9									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение	2,25									
ФАКТОР УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА											
№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Фактор условий строительства										
1	Сейсмичность района		×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Затопляемость, смерчи и прочие		×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Климатические условия района строительства			×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Уровень развития отрасли строительных материалов	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
6	Наличие трудовых ресурсов		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	Геологические особенности строительной площадки			×	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Количество наблюдений	0	2	2	2	2	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений*ранг фактора	0	4	6	8	10	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	28									
	Количество факторов	8									
	Взвешенное значение	3,50									
СУММАРНЫЙ УРОВЕНЬ РИСКОВ, %											
	Сумма значений факторов риска	16,2									

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Безрисковой нормой прибыли принята: ставки по операциям на открытом рынке, составляет 16,0%. http://www.cbr.ru/hd_base/openmarket/

Итоговый расчет прибыли предпринимателя представлен в следующей таблице:

Таблица 7 - Расчет прибыли предпринимателя

Наименование показателя	Значение показателя
Суммарный уровень рисков, %	16,2
Безрисковая ставка, %	16,0
Прибыль предпринимателя, %	32,2
Прибыль предпринимателя с учетом округления, %	32

10.3 Расчет затрат на замещение объекта оценки

Затраты на замещение объекта оценки складываются из стоимости строительства и прибыли предпринимателя.

Таблица 8 - Расчет затрат на замещение

Наименование показателя	Значение показателя			
Литера	A	A1	A2	A3
Стоимость строительства, руб.	362 980	260 039	148 580	499 370
Прибыль предпринимателя, руб.	116 150	83 212	47 546	159 798
Затраты на замещение, руб.	479 130	343 251	196 126	659 168

Определение износа

Накопленный износ – это уменьшение стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. При затратном подходе износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Износ подразделяется на: *физический, функциональный и внешний.*

Определение физического износа

Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый физический износ воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния. Величина устранимого износа рассчитывается укрупненно исходя из необходимых объемов ремонтных работ путем сравнения признаков

физического износа, выявленных в результате визуального осмотра, с их значениями, приведенными в таблицах ВСН 53-86 (р) в процентном отношении к стоимости конструктивного элемента, требующего ремонта.

Неустраняемый физический износ – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта.

Процент неустраняемого физического износа определялся путем сравнения признаков износа, выявленных в результате визуального осмотра, с их значениями, приведенными в таблицах ВСН 53-86 (р).

В денежном выражении величина физического износа элементов определяется как разница между стоимостью элементов и их устранимым физическим износом, умноженная на процент неустраняемого износа.

Таблица 10 - Расчет физического износа объектов оценки:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя</i>			
Литера	А	А1	А2	А3
Затраты на замещение, руб.	479 130	343 251	196 126	659 168
Устранимый физический износ	30%	30%	30%	30
Неустраняемый физический износ	50%	50%	50%	0
Физический износ, руб.	167 700	120 140	68 640	461 400

10.4 Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

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:



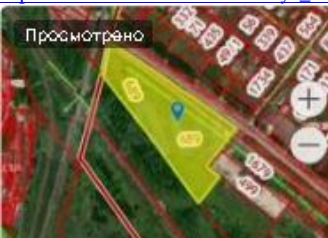

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок 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.

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVO?context=H4sIAAAAAAAAAA0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTElPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA

№ п/п	Объекты аналоги	Стоимость, руб. 1 сот.
1	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3235502208  <p>Участок 100 сот. (промназначения) 3 000 000 Р 30 000 Р за сотку Орёл Продам участок промназначения 10 250 кв. М. В долгосрочной аренде, свет, канализация, забор, асфальтированный подъезд. Цена актуальна до 31.12.2023. 5 дней назад</p>	30000
2	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_3214913209  <p>Участок 16 га (промназначения) 42 000 000 Р 26 250 Р за сотку Орёл Продается земельный участок в городской черте. Расположен недалеко от центра города и ЖД вокзала. Площадь 16 га (1 600 соток) возможно уменьшение или увеличение площади. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности... 1 день назад</p>	26250
3	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_452_ga_promnaznacheniya_3535855642  <p>Участок 4,52 га (промназначения) 21 000 000 Р 46 460 Р за сотку Орёл Электричество 150 квт, скважина 80 м. 2 недели назад</p>	46460
4	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1158759599  <p>Участок 30 сот. (промназначения) 3 290 000 Р 109 667 Р за сотку д. Хардиново Продам земельный участок в д. Хардиново на выезде из г. Орла вдоль трассы Орел-Москва (М2), недалеко от автосалона «Форд» и ТЦ «Рио», 30,0 соток, коммуникации рядом. Продам под коммерческое использование (кафе, сауна, автомойку). Рассмотрю варианты... 1 неделю назад</p>	109670
5	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_165_ga_promnaznacheniya_3065442268	42370

	 <p>Просмотрено</p>	<p>Участок 1,65 га (промназначения)</p> <p>7 000 000 ₽ 42 373 ₽ за сотку</p> <p>Орёл</p> <p>Продается лучший земельный участок от собственника!</p> <p>Расположенный по адресу: Орловская область, Орловский р-н, ул. Раздольная 105 общей площадью 16506 кв. М. (р-н Спа). Прямой выезд на трассу М-2 (Крым). Применение участка под любой вид...</p> <p>1 неделю назад</p>	♥	
6	 <p>Просмотрено</p>	<p>https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_3581140516</p> <p>Участок 32 сот. (промназначения)</p> <p>1 000 000 ₽ 31 250 ₽ за сотку</p> <p>Орёл</p> <p>Продам земельный участок промназначения. Участок в аренде фотографии прилагаются, все коммуникации рядом с участком. Все документы в порядке и на руках готовы к сделке.</p> <p>2 недели назад</p>	♥	31250
7	 <p>Просмотрено</p>	<p>https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_promnaznacheniya_2290700879</p> <p>Участок 1,05 га (промназначения)</p> <p>3 500 000 ₽ 33 333 ₽ за сотку</p> <p>Орёл</p> <p>Описание. Продается, Земельный участок (право аренды), общей площадью 34'520 кв. М. (3,45 ГА), состоящий из 3-х смежных участков: 1. Кадастровый номер: 57:10:0040101:7020 — 13'570 кв. М. (3,5 млн. Руб.). 2. Кадастровый номер: 57:10:0040101:7019 — 10'514 кв. М. (3,5...</p> <p>2 недели назад</p>	♥	33330
8	 <p>Просмотрено</p>	<p>https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_znamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_3279234652</p> <p>Участок 25 сот. (промназначения)</p> <p>2 000 000 ₽ 80 000 ₽ за сотку</p> <p>Знаменка</p> <p>Продается земельный участок, первая линия на трассе Москва-Харьков 390 км, а/д. Съезд/въезд асфальт. Вид разрешенного использования: магазины. Кадастровый № 57:10:2020101:1277.</p> <p>2 недели назад</p>	♥	80000
9	 <p>Просмотрено</p>	<p>https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_323_ga_promnaznacheniya_3184933039</p> <p>Участок 3,23 га (промназначения)</p> <p>18 800 000 ₽ 58 204 ₽ за сотку</p> <p>Орёл</p> <p>57:25:0031131:2. Продаётся Земельный участок площадью 32230 кв. М. Собственностью. Есть градплан, скину по запросу. Кадастровый номер 57:25:0031131:2. * Разрешённое использование: Для размещения промышленных объектов. * Ври по документу:...</p> <p>2 недели назад</p>	♥	58200
10	 <p>Просмотрено</p>	<p>https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3279091001</p> <p>Участок 14 сот. (промназначения)</p> <p>1 500 000 ₽ 107 143 ₽ за сотку</p> <p>Орёл</p> <p>Продам участок 14 сот. Собственностью! Располагающийся по адресу: Орловская обл., Орловский район, с. П. Лошаковское. Участок подходит под любой вид деятельности. Первая линия, асфальтированный подъезд. Возле участка свет, газ. Прицепании...</p> <p>2 недели назад</p>	♥	107140
11	 <p>Просмотрено</p>	<p>https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_2826968271</p> <p>Участок 12 сот. (промназначения)</p> <p>1 190 000 ₽ 99 167 ₽ за сотку</p> <p>с. Плещеево</p> <p>Продам земельный участок в с. Плещеево площадью 12 соток, первая линия. Всепогодный подъезд, коммуникации рядом. Продам под коммерческое использование.</p> <p>3 недели назад</p>	♥	99170
12		<p>https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_promnaznacheniya_3279289416</p>		91300

	 <p>Участок 1,15 га (промназначения)</p> <p>10 500 000 ₽ 91304 ₽ за сотку</p> <p>Орёл</p> <p>Продам участок 1,15 га. Собственности! Располагающийся по адресу: Орловская обл., Орловский район, с. П. Лошаковское. Участок подходит под любой вид деятельности. Первая линия, асфальтированный подъезд. Возле участка свет, газ. При желании...</p> <p>2 недели назад</p>	
13	<p>https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_202_ga_promnaznacheniya_3825755410</p>  <p>Участок 2,02 га (промназначения)</p> <p>10 500 000 ₽ 51980 ₽ за сотку</p> <p>д. Образцово</p> <p>Продается земельный участок в деревне образцово площадью 2 га. Административного, делового, общественного и коммерческого назначения «ОД1-зона». Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения.</p> <p>3 недели назад</p>	51980
	Минимальное значение:	26 250
	Максимальное значение:	109 670
	Среднее значение:	62 100

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.

Ценообразующие факторы для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Диапазоны факторов влияющих на стоимость объекта оценки (и на арендную ставку за объект оценки) будут представлены в виде таблиц, взятых из «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород 2018г. Значения будут представлены по активному рынку, в доверительном диапазоне согласно классификации объекта оценки.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (наличие обременений договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным данным, отсутствие права собственности на землю и т.п.). Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковые имущественные права. Корректировка не применялась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на рыночную стоимость. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Условия финансирования у объектов аналогов: полный денежный расчет. Корректировка не применялась.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п. Не типичные условия у объектов аналогов не обнаружены. Корректировка не применялась.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение

рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, а предложения носят актуальный характер, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время. Изменения цен за период между датами сделки оценки обычно учитываются по рыночным данным, либо с применением индексов инфляции. При анализе объявлений о продаже земельных участков производственного назначения выявилась следующая закономерность: срок экспозиции от 6 до 12 месяцев. В течение этого срока цены предложения не меняются. Корректировка не применялась.

5. Функциональное использование земельного участка

Возможность использования участка в соответствии с различными назначениями

Корректировка не требуется.

6. Факт сделки (торг). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Усредненное значение корректировок

Скидка на торг	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки промышленного назначения	10,0%	7,0%	13,0%

Корректировка ко всем аналогам: -10% (К-0,90).

7. Физические характеристики.

7.1 Масштаб объекта. На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м.

Усредненное значение корректировок на общую площадь (фактор масштаба).

Земельные участки промышленного назначения						
Площадь, сот		Аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	>1000
Объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	>1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Корректировка ко всем аналогам 1,39

7.2 Конфигурация и рельеф.

Для определения величины скидки на конфигурацию и рельеф, в зависимости от функционального использования земельного участка, был проведен анализ рынка продаж земельных участков имеющих неправильную или вытянутую форму, участков с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками, а так же экспертный опрос, специалистов работающих в сфере недвижимости, земельных отношений, сотрудников агентств недвижимости.

В ходе анализа рынка выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Характеристика формы и рельефа участка	Минимальное	Максимальное
Земельные участки вытянутой формы (узкие)	5	10
Земельные участки сложной формы (многоконтурные, 1 контур)	5	15
Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом	5	20
Земельные участки с повышенным уклоном местности	10	25
Земельные участки с другими существенными недостатками, менее удобные для строительства	5	20

Источник информации: http://www.ceae.ru/Kor_zem.htm

Корректировка не требуется.

8. Месторасположение (транспортная доступность).

Учитывается приближенность (удаленность) участка к населенному пункту, возможность максимально свободного доступа к участку. Определяется экспертным методом.

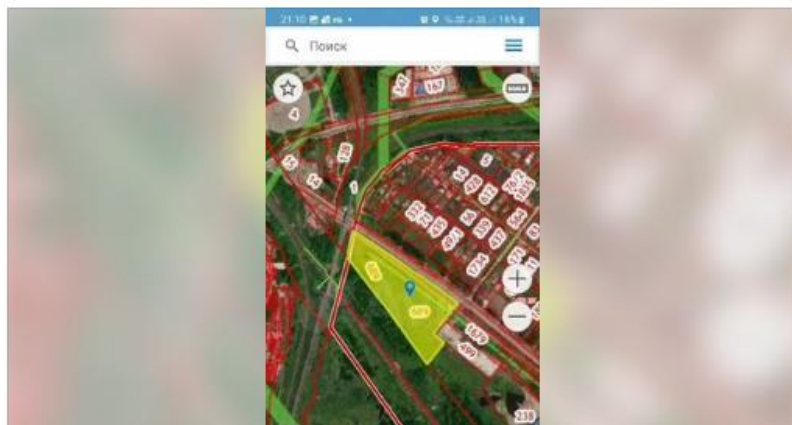
Корректировка ко всем участкам 0,90.

Аналоги, используемые в расчетах стоимости земельного участка:

Аналог №1:

Участок 4,52 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



21 000 000 ₽

46 460 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Реклама: [орел.ги](#)

Получите 24% по вкладу! Подробнее

8 905 167-13-49

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

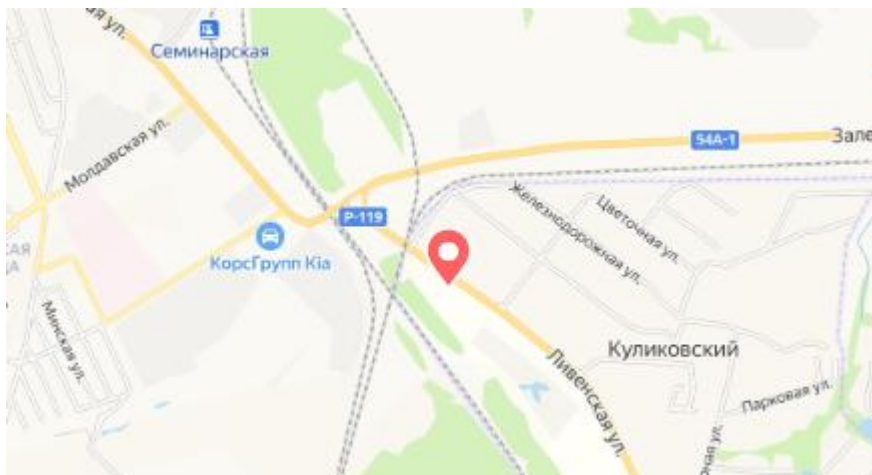
Здравствуйте!

Об участке

- Площадь: 452 сот.
- Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Орловская область, Орловский муниципальный округ



Описание

Электричество 150 кВт, скважина 80 м.

№ 3535855642 · 20 ноября в 22:23 · 428 просмотров (+5 сегодня)

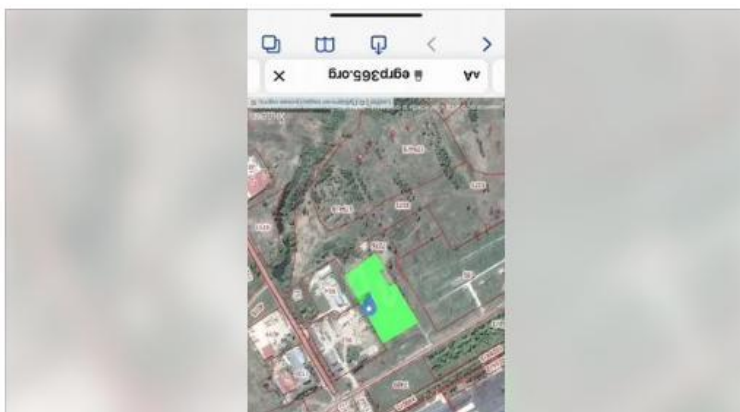
Аналог №2:

Участок 1,65 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



7 000 000 ₽

42373 Разработку

или [предложите свою цену](#)

Реклама [arep.ru](#)

Получите 24% по вкладу! Подробнее



8 910 260-41-33

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

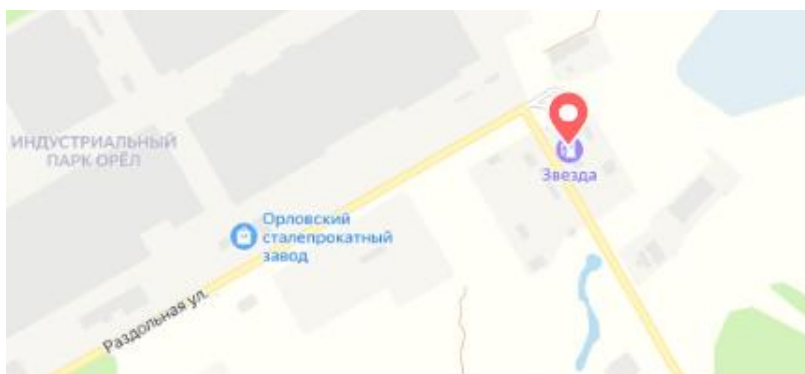
Здравствуй!

Об участке

- Площадь: 165.2 сот.
- Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Орловская область, Орловский муниципальный округ, Раздольная ул., 105



Описание

Продается лучший земельный участок от собственника!!! Расположенный по адресу:

Орловская область, Орловский р-н, ул.Раздольная 105 общей площадью 16508 кв.м.(р-н СПЗ).Прямой выезд на трассу М-2 (Крым). Применение участка под любой вид деятельности. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения и т.д. Первая линия, асфальтированный подъезд. На границе участка есть все коммуникации. Звоните не пожалеете.

Кадастровый номер: 57:10:0040101:1139

№ 3065442268 · 29 ноября в 10:29 · 549 просмотров (+2 сегодня)

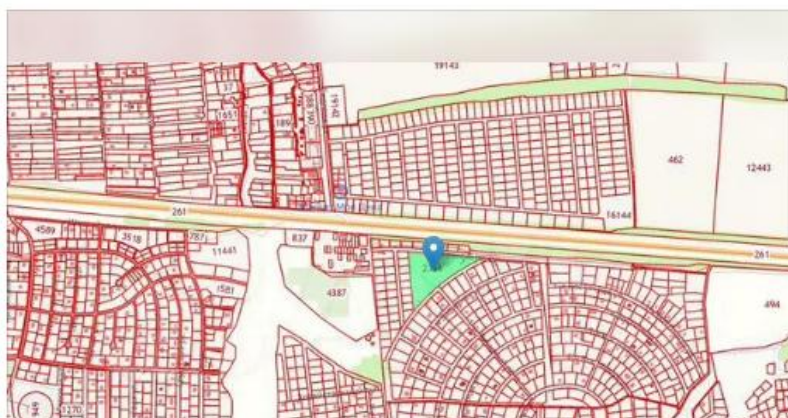
Аналог №3:

Участок 2,02 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



10 500 000 ₽

51 980 ₽ за сотку

Реклама [орел.ру](#)

Получите 24% по вкладу! Подробнее



8 910 200-81-35

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

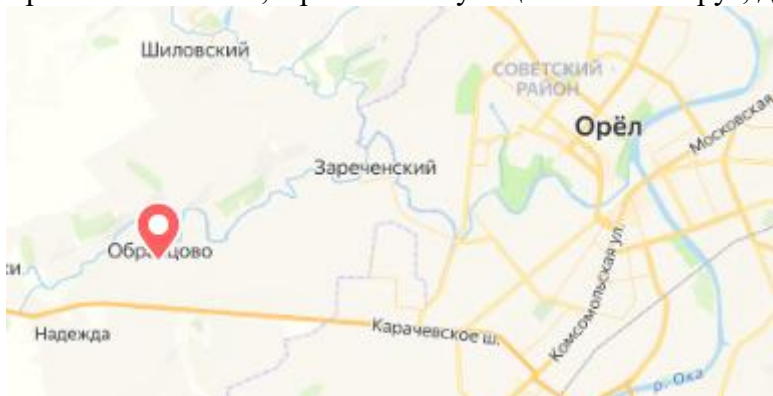


Об участке

- Площадь: 202 сот.
- Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Орловская область, Орловский муниципальный округ, д. Образцово



Описание

Продается земельный участок в деревне образцово площадью 2 га.. Административного, делового, общественного и коммерческого назначения «ОД1-зона». Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения.

№ 3825755410 · 9 ноября в 09:13 · 138 просмотров (+1 сегодня)

Таблица 11 - Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
Общая стоимость	руб.		7000000	21000000	10500000	
Единица сравнения	сот	14,4	165	452	202	
Цена руб./1 сот.	руб./сот.		42 424	46 460	51 980	
Корректировки						
<i>Совершенная сделка или предложение</i>	-	-	Предл.	Предл.	Предл.	
Корректировка			0,90	0,90	0,90	
<i>Переданные имущественные права</i>	-	нет	нет	нет	нет	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	
<i>Время продажи</i>	-	2023	2023	2023	2023	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	
<i>Местоположение</i>	-	аналог	аналог	аналог	аналог	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	
<i>Вид использования</i>	-	пром	пром	пром	пром	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	
<i>Площадь, сот.</i>	-	14,4	165	452	202	
Корректировка			1,39	1,39	1,39	
<i>Благоустройство</i>	-	да	да	да	да	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	
<i>Прочие корректировки</i>	-	-	-	-	-	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб./м ²		53072	58121	65027	
<i>Общая валовая коррекция в % от цены продажи</i>			25%	25%	25%	
<i>ранг</i>			1	1	1	3
<i>Весовой коэффициент</i>			0,30	0,30	0,30	0,90
Стоимость 1 сот. объекта оценки, руб.			58 740			
Стоимость объекта оценки, руб.			846 000			

Стоимость земельного участка:
846 000,00 руб. (Восемьсот сорок шесть тысяч) рублей.

10.5 Расчет стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки по затратному подходу рассчитывается как затраты на замещение за вычетом физического износа и добавлением стоимости земельного участка.

Таблица 12 - Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Наименование показателя	Значение показателя			
	A	A1	A2	A3
Затраты на замещение, руб.	479 130	343 251	196 126	659 168
Физический износ, руб.	167 700	120 140	68 640	461 400
Функциональный износ, %	50	50	50	50
Стоимость замещения строительства объекта оценки по затратному подходу, руб.	155 700	111 550	63 740	230 700
Стоимость по зданию, руб.	562 000			
Стоимость земельного участка, руб.	846 000			
Стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом НДС, руб.	1 408 000			

Стоимость объекта оценки по затратному подходу составляет:

1 408 000 (Один миллион четыреста восемь тысяч) рублей.
(С учетом НДС).

11 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 был использован метод капитализации денежного потока, поскольку текущие арендные платежи приближенно соответствуют доходам, ожидаемым в будущем.

Период прогнозирования в целях настоящей оценки приравнивается к 1 году, предполагается, что поток доходов, получаемых в будущем, будет постоянным.

При определении рыночной стоимости методом капитализации денежного потока соблюдается последовательность действий:

- Расчет величины денежного потока в прогнозном периоде.
- Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая состояние объекта оценки (степень разрушения), доходный подход не применялся.

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Рассчитав стоимость объекта оценки различными подходами, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины стоимости, тем более, что величины эти отличаются друг от друга.

Для того чтобы определить итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки была применена процедура принятия решения “Analytic hierarchy process” (АНР) разработанная в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати¹ (Dr.

¹ Томас Саати (Thomas Saaty). Докторская степень по математике. Профессор Школы Бизнеса Каца, Питтсбургского Университета (Katz School of Business of the University of Pittsburgh). Разработал метод «Аналитической иерархической процедуры» (Analytic Hierarchy Decision Process), известный в России как

Thomas Saaty). Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»². Этот метод относится к классу критериальных, и занимает особое место, благодаря тому, что он получил исключительно широкое распространение и активно применяется по сей день.

Принятие решения, по существу, есть не что иное, как выбор. Принять решение – значит выбрать конкретный вариант действий из некоторого множества вариантов. Варианты выбора принято называть альтернативами. Задачу выбора можно решить, если каким либо образом структурировать множество альтернатив. Критериальное структурирование основано на сопоставлении альтернатив по некоторому набору критериев. Первым этапом применения АНР является структурирование проблемы выбора в виде иерархии. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели), через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на 07 декабря 2023 года, составляет:

п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание, назначение: нежилое кадастровый номер: 57:26:0010216:335	Орловская обл., г. Ливны, ул. Максима Горького, д. 26	438,5	562 000
2	Земельный участок кадастровый номер: 57:26:0010220:228		1442	846 000
3	Общая стоимость объекта оценки:			1 408 000

***1 408 000 (Один миллион четыреста восемь тысяч) рублей.
(С учетом НДС)***

Оценщик:



А.Л. Маев

«Иерархия Саати». Разработал Сетевой аналитический процесс (Analytic Network Process).

² (см. книгу: Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. - М.: Радио и Связь, 1993)

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

13.1 Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции) / СЗ РФ от 5 декабря 1994г., № 32. Ст. 3301;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции) / Российская газета, № 211-212, 30.10.2001;
- Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в действующей редакции) / Российская газета, N 148-149, 06.08.1998;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (в действующей редакции);
- О государственном земельном кадастре. Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (в действующей редакции); 6. СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
- Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р). Госгражданстрой. Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.
- Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р). Госкомархитектуры. Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
- Сборники УПВС «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Экономика, Москва, 1970.
- Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94. Приложение №1 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1984 г.». Приложение №2 «Территориальные коэффициенты, к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства».
- Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д. Приложение к письму «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1991 г.». Приложение «Территориальные коэффициенты, к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства».

13.2 Перечень методической литературы

- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.;
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, - Санкт-Петербург: Издательство «Питер», 2001 года.
- Генри С. Харрисон, «Оценка недвижимости», издание подготовлено Российским обществом оценщиков, Москва, 1994.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
- Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
- Порывай Г.А. «Техническая эксплуатация зданий», Москва «Стройиздат», 1990.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», ТОО «Технобалт», Санкт-Петербург, 1995.
- Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
- Фридман Дж., Ордзуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва, Дело, 1997.
- Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», Москва, Русская деловая литература, 1996.

13.3 Перечень источников внешней информации

1. Материалы сайта <http://www.economy.gov.ru/>;
2. Материалы сайта <http://www.irr.ru/>;
3. Материалы сайта <http://www.avito.ru/>;
4. Материалы сайта <http://www.cbr.ru>

Другая информация сети Internet.

Примечания: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

14 ПРИЛОЖЕНИЕ

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	14.09.2023
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	14.09.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	14.09.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	26.06.2012 0:00:00
Кадастровый номер	57:26:0010216:335
Номер кадастрового квартала	57:26:0010216
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	57:26:0010220:228
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 2263, 01, Инвентарный номер, 54:229:002:000022630:0001, 02, Условный номер, 57-57-06/017/2009-238
Площадь, в кв. метрах	438.5
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	Нежилое здание
Год завершения строительства	1976
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Орловская область, г Ливны, ул Максима Горького, д 26
Кадастровая стоимость	5064017.28

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	15.10.2009 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	57-57-06/017/2009-238
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование - город Ливны Орловской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	14.09.2023
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	14.09.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	14.09.2023

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановления на учет/ регистрации	03.12.2009 0:00:00
Кадастровый номер	57:26:0010220:228
Номер кадастрового квартала	57:26:0010220
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	57:26:0010216:335
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	для эксплуатации и обслуживания нежилого здания
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	1442
Погрешность	13
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Орловская область, г Ливны, ул Максима Горького, 26.
Кадастровая стоимость	1002132.32

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановления на учет/ регистрации	25.12.2009 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	57-57-06/030/2009-300
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование - город Ливны Орловской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Земельные участки

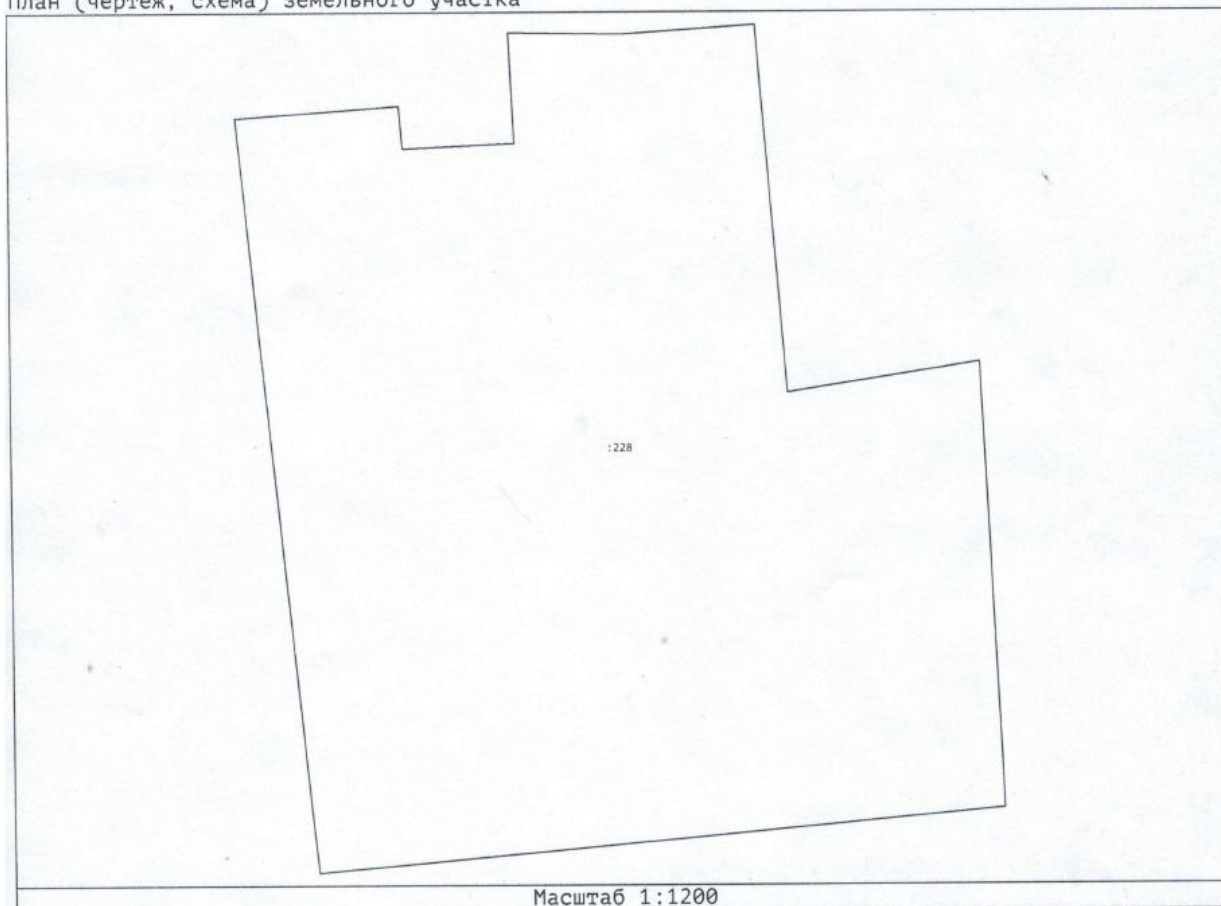
Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

57:26:0010220:228

Система координат:				
МСК-57, зона 2				
1				
575	298296.89	2190307.43	-	0,3
576	298297.54	2190316.34	-	0,3
577	298295.20	2190316.54	-	0,3
578	298295.47	2190322.62	-	0,3
579	298301.57	2190322.35	-	0,3
580	298301.48	2190328.41	-	0,3
581	298301.97	2190335.78	-	0,3

582	298281.79	2190337.38	-	0,3
583	298282.05	2190339.11	-	0,3
584	298283.41	2190347.85	-	0,3
585	298258.90	2190348.97	-	0,3
586	298255.41	2190311.58	-	0,1

План (чертеж, схема) земельного участка



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
**ОРЛОВСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ -
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Ливенское отделение**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ

Нежилое

(назначение здания, строения)

нежилое здание

(наименование)

код

род (другое население)

г. Ливны

адрес

ул. Максима Горького, 26

внутренний кадастровый номер						
кадастровый номер	54:229:002:000022630:0001					
строительный номер						
кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на
дд " 24 " сентября 2017

КОНТРАКТОВАНИЕ (МОНИТОРИНГ)

21)

6)

13)

13

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера	А	Год постройки	1976	Число этажей
-------	---	---------------	------	--------------

Группа капитальных	II	Вид внутренней оценки	простая
--------------------	----	-----------------------	---------

Наименование конструктивных элементов		Материал, вид, марка, класс, вид отделки и прочие	Техническое состояние: трещины, сколы, трещины, трещины и т.д.	Удельная нагрузка (кг/м²)	Площадь (м²)	Удельная нагрузка (кг/м²)	Удельная нагрузка (кг/м²)	Итого	Удельная нагрузка (кг/м²)	Удельная нагрузка (кг/м²)
Фундамент		ж/бетонные блоки	трещины в швах между блоками	11	1	11	25	2.75		
стены и их наружная отделка		карпентер	полосные трещины	27	1	27	25	6.75		
б) перегородки										
перегородки	перегородки	ж/бетон	незначительные повреждения	23	1	23	25	5.75		
	междуэтажные									
	надземные									
Крыша		асфальтовая черепица, цементно-песчаный слой	незначительные повреждения	6	1	6	25	1.5		
Полы		цементные	трещины	5	1	5	25	1.25		
полы	плиточные	2-е этаже	переломы, покоробленность, мелкие	10	1	10	25	2.5		
	паркетные	1-й этаж								
Внутренняя отделка		штукатурка, побелка	мелкие трещины	3	1	3	25	0.75		
Наружная отделка		штукатурка, побелка	ослабление крепления	14	1	14	25	3.5		
проценты				1						
Итого:				100	8	99	8	23.75	8	

% износа приведенный к 100 по формуле: $\% \text{ износа} (\text{гр } 9) \times 100 / \text{удельный вес (гр } 7) =$ 25

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Эксп. № А1 Год постройки 1976 Число этажей 1

рубрики 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. инв.	
									элемент	стоимость
1	Фундамент	ж/бетонные блоки	трещины в швах между блоками	17	0.71	12.07	25	3.02		
2	Отделка стеновых наружных	кирпичная	отслоения, трещины	26	0.71	18.46	25	4.62		
	б) перегородки	кирпичная	отслоения и трещины							
3	Полы	асфальтовые	трещины в швах	7	1	7	25	1.75		
		между плитами								
		на стыках								
4	Крыша	составленная из битумной, заливки	незначительные повреждения	9	1	9	25	2.25		
5	Потолки	цементные	трещины	4	1	4	25	1		
6	Окна	деревянные	повреждения лакокрасочного покрытия	12	1	12	25	3		
		стеклянные								
7	Внутренняя отделка			8	1	8				
	Наружная отделка									
8	Система электроснабжения	от собственной котельной	ослабление крепления	16	1	16	25	4		
		от центральной сети								
		нецентрализованная								
		напряжением 230В								
		разные								
		разные								
		разные								
		разные								
		разные								
		разные							сетевое центральное	
9	Прочие работы			1						
Итого:				100	х	86.53	х	19.62	х	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\% \text{ износа} = (\text{гр } 9) \times 100 / \text{удельный вес (гр } 7) = 23$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Инвентарный № 12 Год постройки 1976 Число этажей 1

Группа капитальности II Вид и вид отделки

Наименование конструктивных элементов	Материал, вид, толщина элементов (материал, вид, толщина отделки)	Техническое состояние (осадки, трещины, отслоения и т.д.)	Удельный вес (по таблице)	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес с поправкой	Норматив %	Выявленный износ в %	Тех. норма износа в %	
								по нормативу	по факту
Фундамент	бутобетон	наличие трещин, сколы	17	0,61	10,37	25	2,59		
а) стены и их наружная отделка	пенобетонные	мелкие трещины, сколы	26	0,61	15,86	25	3,97		
б) перегородки	газобетонные	трещины							
Потолок	деревянный	деревянный	7	1	7	25	1,75		
	междуэтажный	следы протечек, повреждение							
	надпольный								
Ворота	шифер	видимых отклонений нет	9	1	9	25	2,25		
Полы	бетонные	трещины	4	1	4	25	1		
Покраска	деревянные	переломы, лакокрасочные покрытия	12	1	12	25	3		
	простые окрашены	перекошение, потрескавание							
Внутренняя отделка	штукатурно-окрасочная	состояние хорошее	8	1	8	25	2		
Наружная отделка									
Внутреннее электро- и электроснабжение	отопление	отсутствие отопительного оборудования	16	1	16	25	4		
	водоснабжение								
	канализация								
	электропроводка								
	лифты								
	электроосвещение	напряжением 220 В							
	радиоточка								
	телефон								
	аппаратура								
	телевизор								
Прочие работы			1						
Итого:			100	х	82,23	х	20,50	х	

% износа приведенный к 100 по формуле $\% \text{ износа} = (\text{гр. 9}) \times 100 / \text{удельный вес (гр. 7)} = 25$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Дата		ЛЗ		Год постройки		Число этажей		1		Нав кор э	
Группа капитальности		II		Вид внутренней отделки		простая				Фун	
Элемент	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, от чего и прорез)	Техническое состояние состав, призна- ки износа	Удельный вес по таблице	Износ к 100 весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ %	% износа к строению	Тех. и износ		Сте
									износ	по	Пер
1	Фундамент	бетонный	без признаков износа	17	0.8	13.6	0	0			Кр
	а) стены и по- перегородки	кирпичные	в хорошем состоянии	26	11.8	20.8	0	0			По
	б) перегородки	кирпичные	без признаков износа								Пр
2	Перекрытия	деревянные	хорошее	7	1	7	0	0			Э
		между- этажные									П
		надпод- вальные									П
3	Крыша	шифер	без признаков износа	9	1	9	0	0			Кр
4	Полы	бетонные	без признаков износа	4	1	4	0	0			По
5	Двери, окна	деревянные	хорошее состояние, без признаков износа	12	1	12	0	0			Пр
		алюминие- вые									Э
6	Система электроснабжения	Внутренняя отделка	состояние хорошее	8	1	8	0	0			П
		Парусная отделка									
		от собственной котельной	без признаков износа, в хорошем состоянии	16	1	16	0	0			Э
		водопровод									
		канализация									
		подогрев пола									
		электрика									
		радио									
		телевидение									
		вентиляция									
лифты											
теплотехника											
7	Прочие работы										Э

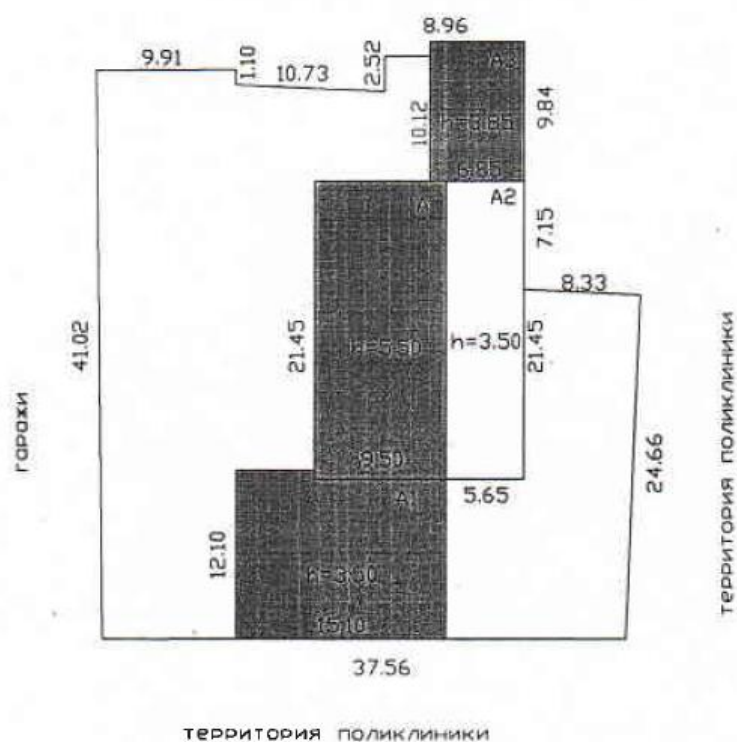
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\% \text{ износа} = (\text{гр } 9) \times 100 / \text{удельный вес (гр } 7) = 0$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 домовладения, расположенного по ул. Максима Горького
 под № 26 квартал № _____ принадлежащего _____



таб 1:500

Настоящая копия плана выдана
 Ливенским филиалом
 Федеральным государственным унитарным
 предприятием "Ростехинвентаризация-
 Федеральное БТИ"

Подпись руководителя Корнилова
 МП
 24 сентября 2009 г.
 копировал Масленникова И.Ю.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

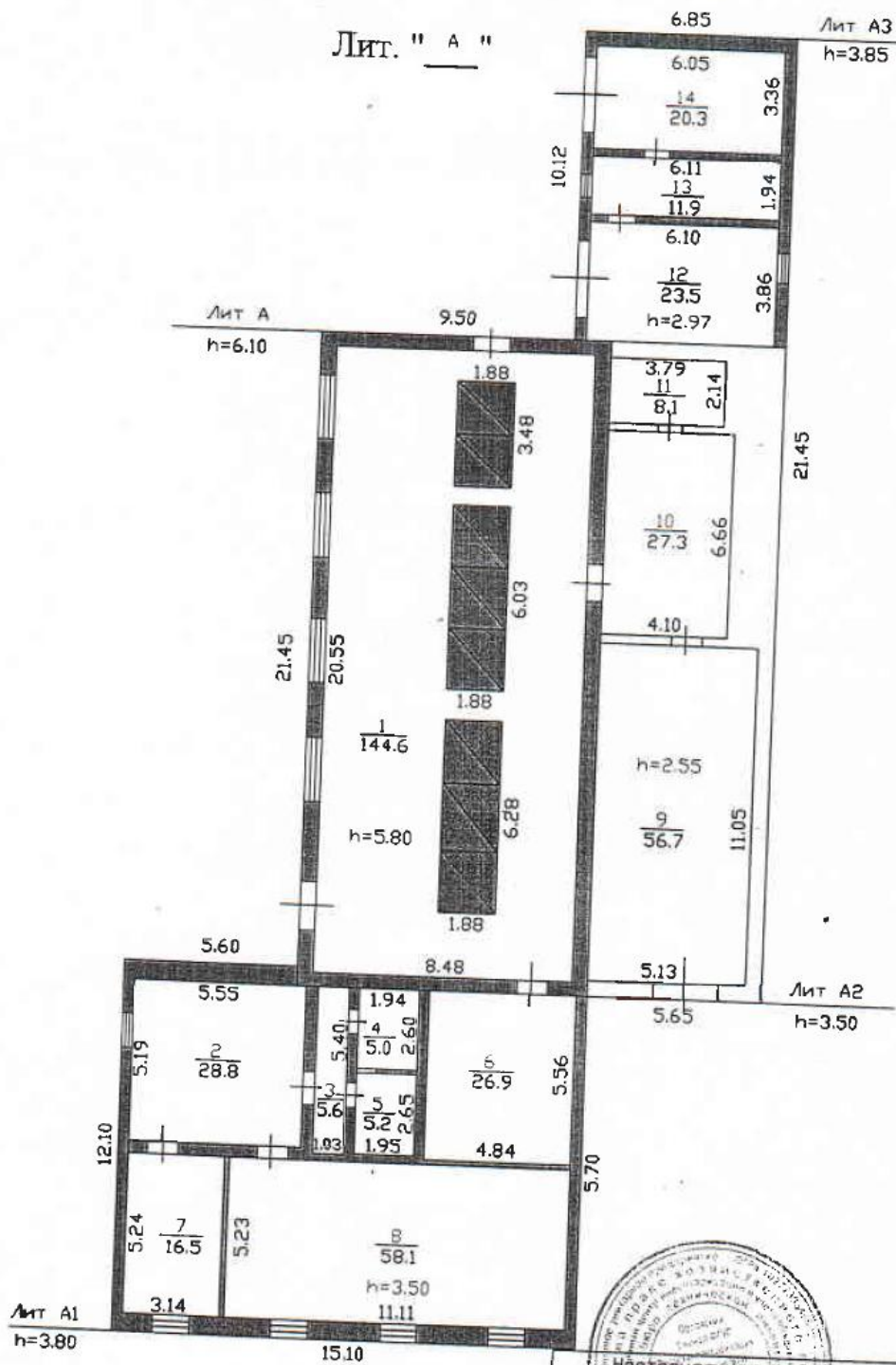
VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера () Группа капитал			Литера () Группа капитал			Литера () Группа капитал		
	№	Удельный вес	Поправки	№	Удельный вес	Поправки	№	Удельный вес	Поправки
Фундамент									
Стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Финишные работы									
Итого		100	x		100	x		100	x
Итого		Итого %				Итого %			
Формулы для подсчета площади и объема									

Наименование конструктивных элементов	Литера () Группа капитал			Литера () Группа капитал			Литера () Группа капитал		
	№	Удельный вес	Поправки	№	Удельный вес	Поправки	№	Удельный вес	Поправки
Фундамент									
Стены									
Перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Финишные работы									
Итого		100	x		100	x		100	x
Итого		Итого %				Итого %			
Формулы для подсчета площади и объема									

Домовладения, расположенного по ул. Максима Горького
под № 26 квартал № _____ принадлежащего _____

Лит. " А "



штаб 1:200

Настоящая копия плана выдана
Ливенским филиалом
Федеральным государственному унитарному
предприятию "Ростехинвентаризация-
Федеральная БТИ"
Подпись руководителя И.Д. Масленникова
М.П.
• 24 • _____
сентября 2009 г.
копировал _____ Масленникова И.Д.

ул.(пер.) Максима Горького № 26

ул.(пер.) Максима Горького № 26

[illegible]

Бухарин Александр Лукович *Бухарин Александр Лукович* Мисленников И. Ю.

Проверил Борисов Каррамова О. Н.

Фото объекта оценки



1



2



3

Документы Частнопрактикующего Оценщика


**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 июля 2008 г. № 2025-08

Настоящим подтверждается, что

Малявин Александр Леонидович

Паспорт – 54 02 №357913 выдан
Ливенским ГРОВД Орловской области
11.07.2002

(Ф.И.О. оценщика)

Орловский государственный технический университет

(подтверждающие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП203744 31.10.2005

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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 феде-
ральным законодательством.


Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10

Тел./факс: +7 (495) 221-04-25

arimo@sroarimo.ru

sroarimo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

06.10.2020 №15-10/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Малявина Александра Леонидовича

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

о том, что Малявин Александр Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

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 наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 011706-1 от 10.05.2018 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Дата начала осуществления частной практики: с 04.08.2020 г.

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.10.2020

Дата составления выписки 06.10.2020

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

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 Страхователем 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 23.12.2022





Форма № 9-2-2
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

физическому лицу МАЛЯВИН АЛЕКСАНДР ЛЕОНИДОВИЧ

пол МУЖ.

дата рождения 06.04.1976

место рождения РОССИЯ, Орловская обл, г Ливны

и подтверждает постановку физического лица на учет 22.10.2003

в Межрайонной ИФНС России № 3 по Орловской области код 57 000280365
(Межрайонная ИФНС России №3 по Орловской области (Территориальный участок по г.Ливны) код 5702)

ИНН

5 7 0 2 0 3 4 9 9 2 6 3

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации. Индивидуальными предпринимателями дополнительно предъявляется Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.

Свидетельство подлежит замене в случае если новое место жительства физического лица расположено на территории, подведомственной другому налоговому органу, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае его утраты.

Зам. руководителя межрайонной
ИФНС России №3 по Орловской
области



Горбунова Т.В.

серия 57 № 000280365

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 956



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 203744

Настоящий диплом выдан Малевику
Александром Леонидовичу
в том, что он(а) с 25 сентября 2004 по 31 октября 2005
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Омском
государственном техническом
университете
по профессии, специальности
строитель предприятия
(бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 октября 2005
удостоверяет право (соответствие квалификации) Малевику
Александра Леонидовича
на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса
строитель предприятия (бизнес)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Омск от 2005

МДФ. Форма. 1536