



**Общество с ограниченной ответственностью
"Юста"**

396790, Воронежская обл., г. Богучар, ул.Павших Стрелков, 5

Эл. адрес: Zhea.64@mail.ru
тел. 8-980-248-74-52



"Утверждаю"

Директор ООО "Юста"

Железнева Е.А..

М.п.

Отчет № 280-пн

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости-
(Нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей
площадью 14,8 кв.м.)

Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей
площадью 25,5 кв.м.

расположенных по адресу:

Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.4

Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.5

Основание для проведения оценки: Договор № от 280-пн от 16.12.2021 г.
Оценка произведена по состоянию на : 16 декабря 2021 г.
Дата составления отчета: 17 декабря 2021 г.

Собственник объекта оценки:	Городское поселение -город Богучар Богучарский муниципальный район Воронежской области
Заказчик:	Отдел по управлению муниципальным имуществом Богучарского района Воронежской области
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью "Юста"

г.Богучар
2021 год

Общество с ограниченной ответственностью "Юста"

396790, Воронежская обл., г. Богучар, ул.Павших Стрелков, 5

Эл. адрес: Zhea.64@mail.ru тел. 8-980-248-74-52

Сопроводительное письмо

17 декабря 2021 г.

Главе городского поселения - город Богучар Нежелскому И. М.

Уважаемый Иван Михайлович!

В соответствии с договором № 280-пн заключенным 16 декабря 2021 г. между Вами и ООО "Юста" в лице директора ЖЕЛЕЗНЕВОЙ Е.А., действующей на основании Устава, была проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости:

(Нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.)

Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.

расположенных по адресу:

Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.4

Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.5

Оценка произведена по состоянию на

16 декабря 2021 г.

Оценщиком Железновой Е.А.. подготовлен отчет об оценке объекта в соответствии с требованиями ФЗ N 135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки и Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО

Квалификация исполнителя:

Специалист, выполнивший настоящую работу, имеет Диплом ПП № 682127, регистрационный № 382-5д, выдан 31.03.2005., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030247 от 01.10.2021 г. «Оценка недвижимости»

Обобщающая часть подготовлена на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений. При оценке так же предполагалась достоверность правоустанавливающих документов на объект.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рассчитанная величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки и в месте оценки, без учета НДС составляет:

без учета НДС составляет 80 800 руб.

Восемьдесят тысяч восемьсот рублей 00 копеек

в том числе:

№ пп	Наименование объекта	Адрес объекта	Рыночная стоимость объекта, без учета НДС, руб.
1	Нежилое. помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.4	29 700
2	Нежилое. помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.5	51 100
Итого:			80 800

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор ООО "Юста" _____ Е.А. Железнова
Оценщик:



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Определение задания на оценку.....	3
1.3. Заявление о соответствии	5
1.4. Сделанные допущения и ограничивающие условия	5
1.5. Термины и определения.....	6
1.6. Применяемые нормативные документы и стандарты оценки.....	7
1.7. Оцениваемые права	7
1.8. Процесс оценки.....	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.1 Местонахождение и локальное окружение.....	9
2.2. Данные о земельном участке.....	10
2.3. Техническое описание объекта.	10
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
3.1 Анализ экономического окружения.....	13
3.2. Сведения о поселении, на территории которого расположен оцениваемый объект.	13
3.3.2. Определение сегмента рынка.....	14
3.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок.	15
3.3.4. Анализ исходной информации на достаточность и достоверность	17
3.4. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества ..	18
3.4.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.....	18
3.4.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями	18
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
4.1. Описание процесса оценки объекта.....	19
4.2. Применяемые подходы к оценке.....	20
4.3. Затратный подход к оценке объекта недвижимости	21
4.3.1 Методика оценки.....	21
4.3.3. Расчет полной восстановительной стоимости объектов.....	21
4.3.4. Оценка износа объекта недвижимости	23
4.3.5. Расчет стоимости объекта оценки	28
4.4. Доходный подход к оценке объекта недвижимости	29
4.4.1 Методика оценки.....	29
4.5. Оценка с применением сравнительного подхода.	30
4.5.1. Алгоритм расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.	30
4.5.2. Обоснование применяемых корректировок и поправок.	30
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	38
6. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	39
7. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	39



1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценки:

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № от 280-пн от 16.12.2021 г.
Дата составления отчета	17 декабря 2021 г.
Вид объекта оценки	Объекты недвижимости
Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.
	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.
Собственник объекта оценки:	Городское поселение -город Богучар Богучарский муниципальный район Воронежской области
Заказчик оценки:	Администрация городского поселения - город Богучар

Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов)

1. Определение рыночной стоимости объекта .

Таблица 3

№пп	Наименование оцениваемого объекта:	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес стоимости	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес стоимости	Согласованная величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.	Округлено до, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.	28 981	0,5	30 374	0,5	29 678	29 700
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.	49 933	0,5	52 334	0,5	51 134	51 100
	Итого:	78 914		82 708		80 812	80 800

1.2. Определение задания на оценку.

Общие сведения об объекте:

Таблица 3

Месторасположение (адрес) объекта:	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.4
	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.5
Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.
	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.
Основание для проведения оценки	Договор № от 280-пн от 16.12.2021 г.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Правообладатель (собственник объекта)	Городское поселение -город Богучар Богучарский муниципальный район Воронежской области
Имущественные права на объект	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов
Предполагаемое использование результатов оценки	принятие хозяйственных решений (продажа с торгов)
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	16 декабря 2021 г.
Дата составления отчета	17 декабря 2021 г.
Количество экземпляров отчета об оценке	1 (один)

Представленные заказчиком документы:

№ пп	Наименование документа
1	Заявка на выполнение работ по оценке №372 от 13.04.2021 г.
2	Технический паспорт на здание
3	Выписка из ЕГРН на пом.4 от 18 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-25446254
4	Выписка из ЕГРН на пом.5 от 30 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-26473401

Данные о заказчике оценки:

Таблица 4

Заказчик оценки	Администрация городского поселения - город Богучар
	ОГРН 1023601077246
	ИНН:3603003649 КПП 360301001
	Адрес местонахождения: 396790 Воронежская область, г. Богучар, ул.Карла Маркса, д.2
	тел.: 8-(47366)- 2-10-75 факс: 8-(47366)- 2-11-75, 8-(47366)-2-28-09
	р/счет 40204810100000000913 в Отделении Воронеж, г. ВОРОНЕЖ в УФК по Воронежской области, лицевой счет 03313022400
	к/счет отсутствует БИК 042007001

Сведения об оценщике:

Таблица 5

Фамилия Имя Отчество	Железнева Елена Алексеевна
Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 31 марта 2011 г. года № 2692-11.
	Выписка № 142-03/11 от 31 марта 2011 года из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 682127 , регистрационный № 382-5д, выдан 31.03.2005 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030247 от 01.10.2021 г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована Страховым полисом № 2036SB4084065 выдан Воронежским филиалом ОАО "Военно-страховая компания" , срок действия с 26.12.2020г. до 25.12.2021г. Страховая сумма 300 000 руб. Лимит ответственности не установлен .
Реквизиты трудового договора с ООО «Юста»	Трудовой договор №1 от 29.11.2012г.

Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор:

Таблица 7

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Юста»
Реквизиты организации	Адрес местонахождения:396790, Воронежская обл г.Богучар, ул.Павших Стрелков,5
	ОГРН 1023602616520 дата внесения записи в ЕРРЮЛ 08.07.2002 г.



	ИНН 3603009351, КПП 360301001 Р/с 40702810513000044396 в Центральном-Черноземном банке ПАО «СБЕРБАНК» к/счет 30101810600000000681 БИК 042007681 ОКАТО 20205501000 ОКВЭД74.20.3
Количество оценщиков в штате организации, имеющих квалификационные аттестаты	2
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Ответственность оценщика (юридического лица- страхователь ООО "Юста") обеспечена Страховым полисом № 5021 PL0017 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности (страхователь ООО «Юста») . Срок действия полиса с 28.10.2021 по 27.10.2022 г.

1.3. Заявление о соответствии

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

1. Изложенные в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах оговоренных в данном Отчете ограничительных условий и допущений, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно, и представляют собой его собственные непредвзятые и профессиональные анализ, мнения и заключения;
3. Оценщик не имеет ни, настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности, какой бы то ни было предвзятости или предубеждения в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или к сторонам, имеющим к ним отношение. У Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные по отношению к какой-либо из сторон обязательства, связанные с оцениваемыми объектами;
4. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Обмерные работы не производились оценщиком лично, данные о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов приняты на основании технических паспортов на объекты.
- 7.

1.4. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Отчет по оценке был подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

При проведении оценки Оценщик опирался на допущение, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность несет Заказчик, управляющий данными объектами.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства государственного и местного уровня, если иное не оговорено специально.

Оценщик не производил обмер оцениваемого объекта недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком

Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы по объектам оценки. Все иллюстрации включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объектах оценки.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить посредством визуального осмотра. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников (в т.ч. от Заказчика) и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.



Заключение о стоимости, содержащееся в отчёте, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если таковое не оговорено в отчёте.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком третьей стороне без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на анализе существующей рыночной ситуации, которая может измениться с течением времени, поэтому мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание обеими сторонами. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

Согласно п.26 ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5. Термины и определения

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98. «Об оценочной деятельности в РФ» определяется следующим образом:

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, которая сложится при продаже объекта собственности на свободном конкурентном рынке при соблюдении всех необходимых для продажи условий: покупатель и продавец обладают всей полнотой информации об объекте, сделка купли – продажи не является вынужденной ни для одной из сторон, принимающей в ней участие. Это максимальная цена, обоснованно достижимая продавцом, и минимальная цена, обоснованно достижимая покупателем на дату оценки.

На рыночную стоимость также оказывают влияние такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д.. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

Для расчета всех возможных точек зрения на цену недвижимости оценщиком используются различные методы оценки. В каждом конкретном случае, исходя из специфики объекта, определяются те методы, применение которых наиболее эффективно для данного объекта.

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Рыночный (сравнительный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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



1.6. Применяемые нормативные документы и стандарты оценки

- Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

Таблица 7

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступил в силу 29 сентября 2015 г..	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступил в силу 29 сентября 2015 г..	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
СТО АРМО 1.01-2008	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».	НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» 2007г.	Стандарт обязателен к применению для членов НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности

Правила и стандарты НП «АРМО» утверждены Решением Президиума от 16.01.2008 г.:

Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости – СТО АРМО 1.01-2008;

Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования – СТО АРМО 2.01-2008;

Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности – СТО АРМО 3.01-2008;

Требования к отчету об оценке рыночной стоимости бизнеса – СТО АРМО 4.01-2008;

Правила и стандарты НП "АРМО" не подменяют Российские стандарты оценки, методические рекомендации по оценке различных объектов оценки. Правила и стандарты НП "АРМО" являются документом, созданным в развитие существующих стандартов, обеспечивают их правильную интерпретацию и отражают сложившуюся практику экспертизы отчетов об оценке как уполномоченного федерального органа, государственного финансового контрольного органа (Росимущества), так и саморегулируемых организаций оценщиков.

1.7. Оцениваемые права

В данном случае имеет место оценка рыночной стоимости полного права собственности на имущество.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу, что не влечет перехода права собственности к последнему.

1.8. Процесс оценки



Процесс оценки - это определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки рыночной стоимости объекта. В ходе этого процесса используется рыночная информация для обоснования суждений оценщика, ведущих к логическому и оправданному заключению о стоимости объекта.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом, отвечающим требованиям Федерального Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также с описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения наиболее эффективного.

Оценка рыночной стоимости объектов включает в себя следующие этапы:

Заключение с Заказчиком договора об оценке.

Установление количественных и качественных характеристик объектов: на данном этапе была проведена идентификация объектов оценки, их предварительный осмотр.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона, города и района расположения объектов.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними недавно проданным объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций со специалистами, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения по группам недвижимости, аналогичным оцениваемым объектам.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: На основании анализа полученной информации был определен наиболее эффективный вариант использования объектов оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объектов осуществлялось, исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании.

Применение основных подходов к оценке объектов: определение стоимости оцениваемых объектов осуществлялось с использованием следующих подходов: для недвижимости - затратного, доходного, сравнительного.

Подготовка отчета о результатах оценки: на данном этапе все результаты были сведены воедино и изложены в форме отчета.

Согласно ФСО № 1, п. 20 "Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода". Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера объекта оценки аренды, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, то есть конкретных способов оценки стоимости аренды. Согласно ФСО № 1, п. 20 "Оценщик вправе самостоятельно определять методы оценки в рамках применения каждого из подходов"



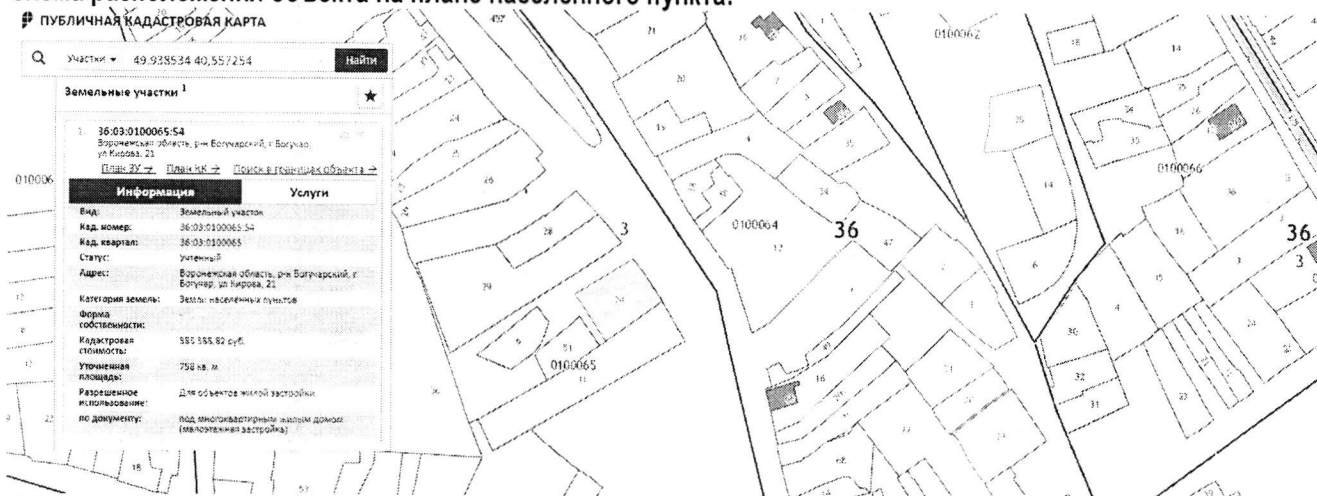
ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Местонахождение и локальное окружение

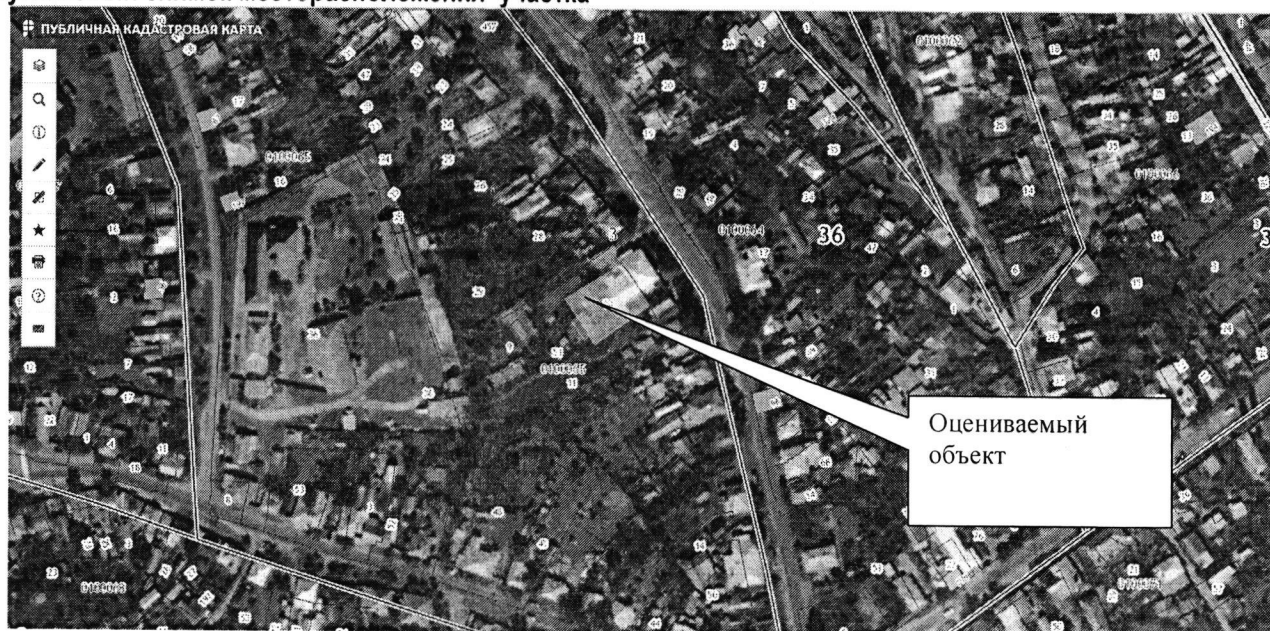
Объект расположен в 65-м кадастровом квартале г.Богучар. Это зона, расположенная вблизи административного центра г.Богучар (Территория бывшей районной больницы). Ближайшее окружение объекта составляют здания РСХБ, казначейства, администрации города, другие административно-офисные здания. Севернее и северо-западнее оцениваемого объекта расположена зона одноэтажной жилой застройки по ул.Кирова и Володарского.

Схема расположения объекта на плане населенного пункта:



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Спутниковый снимок месторасположения участка





2.2. Данные о земельном участке.

Таблица 8

Общие сведения:	
Местоположение и транспортная доступность	Объект расположен в центральной части города, в жилой зоне, застроенной, преимущественно индивидуальными жилыми домами 1950-1970-х годов постройки, подъездные пути имеют твердое покрытие.
Кадастровый номер участка, в границах которого расположен оцениваемый объект	36:03:0100065:54
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки
Собственник объекта	Участок находится в ведении администрации Богучарского муниципального района
Общая площадь участка, кв.м.	758
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кв.м)	505,79
Кадастровая стоимость участка, руб.	383388,0
Топография и рельеф	ровный участок со спокойным рельефом
Форма участка	близка к прямоугольная
Затопляемость	Нет
Доступные системы благоустройства и инженерные коммуникации	На участке есть электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на автомобиле.	Имеется возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд автомобиля.

Так как на земельном участке, в границах которых расположены оцениваемые объекты, помимо этих объектов есть другие строения, права на участок не определены, расчет стоимости земельного участка заданием на оценку не предусмотрен

2.3. Техническое описание объекта.

Таблица 9

Базовые сведения об объекте недвижимости	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Назначение	Многоквартирный одноэтажный жилой дом
Использование	по назначению
Состав объекта	Основное строение (лит А с пристройками лит А1, А2, А3) Оцениваемые нежилые помещения расположены в лит А2
Общая площадь, кв.м.	300,5
в том числе жилая, кв.м.	172,7
Площадь застройки	402,6
Внутренняя высота помещений, м	2,6
Строительный объем лит А2, куб.м.	402 куб.м
Площадь помещений в лит А2, кв.м.	115,4
Этажность подземная/надземная	1 этаж
Год ввода в эксплуатацию	1956
Техническое состояние	Состояние всего строения (лит А2) удовлетворительное, требуется капитальный ремонт оцениваемых помещений, нежилых и в настоящее время неиспользуемых
Износ по данным технического паспорта	59%
Описание конструктивных элементов здания	
Фундаменты	бутовый ленточный
Стены	рубленные из бревен
Перегородки	деревянные



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Перекрытия	деревянное
Крыша	железная
Полы	дощатые
Окна и двери	окна- двойные створные, двери - простые
Отделка	штукатурка, побелка
Санитарно-технические устройства	электроосвещение, отопление листн. водяное, телефон, радио
Экспертные оценки по следующим элементам здания	
Внешний вид	Внешний вид здания - требуется ремонт
Планировка/дизайн	Здание старой постройки, переоборудованное и перестроенное
Качество строительства	Группа капитальности здания -4
Класс отделки и состояние ее	Отделка -простая, дефекты - трещины и сколы штукатурки, следы обгорания, повреждение окрасочного слоя, повреждения покрытия полов)
Перечень и класс и состояние инженерного оборудования	Печные очаги в оцениваемых помещениях в неисправном состоянии, требуется замена
Физическое состояние помещений	Помещения не пригодны к использованию без проведения ремонта

Адрес объекта	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.4	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21 пом.5
Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.
Описание месторасположения помещения	Оцениваемое помещение расположено в лит А2	Оцениваемое помещение расположено в лит А2
Использование помещения	в настоящее время не используется	в настоящее время не используется
Общая площадь, кв.м.	14,8	25,5
в том числе основная, кв.м.	8,5	19,1
Внутренняя высота помещений, м	2,6	2,6
Состояние помещения	требуется проведение кап.ремонта	требуется проведение кап.ремонта
Класс отделки и состояние ее	Отделка простая, стены оштукатурены и побелены, потолок- побелка, полы- дощатые. В настоящее время оконные и дверные проемы в неудовлетворительном состоянии, стекла выбиты, покрытие пола поражено гнилью, потолки протекают	Отделка простая, стены оштукатурены и побелены, потолок- побелка, полы- дощатые. В настоящее время оконные и дверные проемы в неудовлетворительном состоянии, стекла выбиты, покрытие пола поражено гнилью, потолки протекают
Перечень и класс и состояние инженерного оборудования*	Печные очаги в оцениваемых помещениях в неисправном состоянии, требуется замена	Печные очаги в оцениваемых помещениях в неисправном состоянии, требуется замена
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН на пом.4 от 18 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-25446254	Выписка из ЕГРН на пом.5 от 30 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-26473401

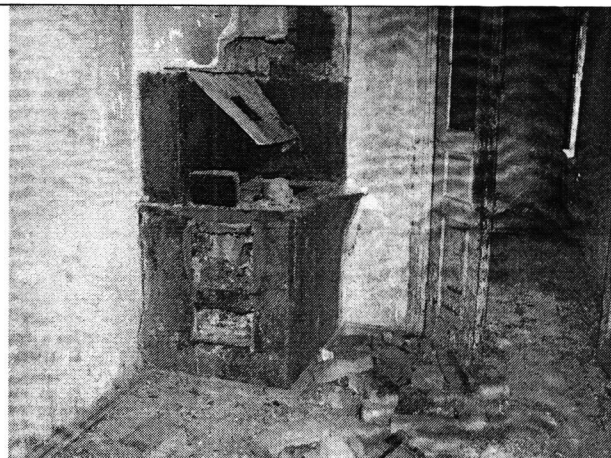
Техническое состояние объекта подтверждено материалами фотофиксации:



Данные фотофиксации:



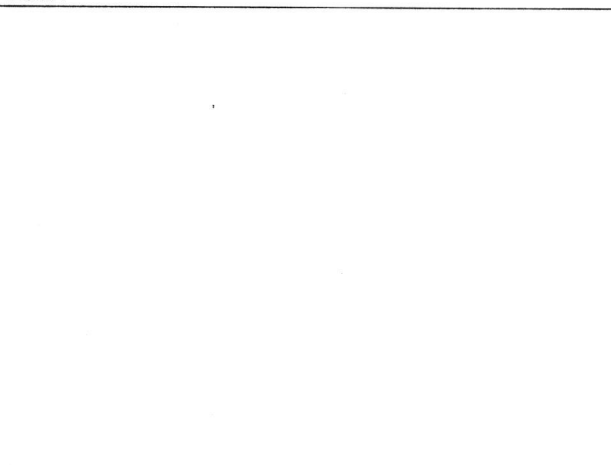
Вход в пом 4



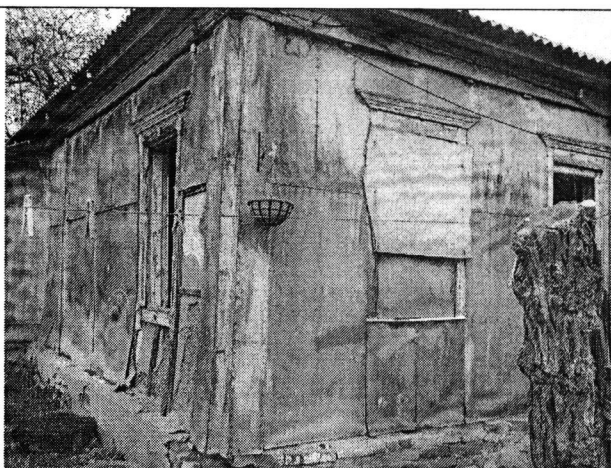
Пом.4



Внешний вид пом.4



Вход в пом 5



Пом.5 вид снаружи



Пом.5



3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1 Анализ экономического окружения

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

Географическое положение

Воронежская область расположена в центральной полосе европейской части России, примерно в 600 км. южнее Москвы и является наиболее крупной областью Центрального Черноземья. Область находится в московском часовом поясе в лесостепной природной зоне.

Наибольшая высота над уровнем моря на территории Воронежской области находится в Нижнедевицком районе и составляет 268 м. над уровнем моря. Наименьшая высота на территории Воронежской области находится у с. Белая Горка и составляет 55 м. над уровнем моря.

Климат на территории области - умеренно-континентальный со среднегодовой температурой от +5,0°C на севере области до +6,5°C на юге. На большей части области среднегодовое количество осадков составляет 450-550 мм. Среднегодовой максимум температур - +34...+36°C, минимум - -27...-31°C.

Главная река Воронежской области - Дон, 530 из своих 1870 км. протекает по территории области, образуя бассейн площадью 422 000 кв.км. Ресурсы подземных вод Воронежской области составляют 854 тыс. куб. м./сутки. Объем воронежского водохранилища составляет 204 млн. куб. м. воды, площадь зеркала - 70 кв. км., длина - 35 км., средняя ширина - 2 км., средняя глубина - 2.9 м.

На территории Воронежской области обитает 440 видов позвоночных (70 - млекопитающих, 297 - птиц, 10 - пресмыкающихся, 10 - земноводных, 53 - рыб), около 10 тысяч видов насекомых. Флора области насчитывает 1932 вида, из них 15% древесных и кустарниковых (в том числе 170 древесных интродуцентов).

Население

Сегодня территория области занимает 52,4 тысяч кв.км, население области составляет 2,49 млн.человек, плотность населения - 47,4 чел. на кв. км. В состав Воронежской области входят 32 района, 7 городов областного подчинения, 8 городов районного подчинения, 22 поселка городского типа, 487 сельсоветов. Городское население составляет 62 %. Центр - г. Воронеж.

Правовое положение области регламентируется Уставом (Основным законом) Воронежской области. Государственную власть области представляют законодательный орган - областная Дума и исполнительный орган - администрация области.

3.2. Сведения о поселении, на территории которого расположен оцениваемый объект.

Город Богучар является районным центром самого южного района Воронежской области. Он расположен на расстоянии 237 км от областного центра, г.Воронеж, с которым его связывает автомагистраль М4 «Дон», проходящая по территории района. Территория района 2,2 тыс.кв.км.

В плане административного деления в район входит г. Богучар и 13 сельских администраций. Трудовые ресурсы района 22,2 тысячи человек, занято в экономике 18,5 тысячи человек, пенсионеров около 11 тысяч.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

По территории района проходит газопровод. Город и 19 сел района получают природный газ. Работа по газификации населенных пунктов в районе продолжается.

Основной дорогой, связывающей район с областным центром, является автомагистраль "Дон" протяженностью 50 км по территории района, которая сейчас расширяется и реконструируется. А всего протяженность автодорог с твердым покрытием в районе составляет более 200 км.

Городское поселение – город Богучар входит в состав Богучарского муниципального района Воронежской области и расположено на юге Воронежской области на расстоянии 230 км. от г. Воронежа на границе с Ростовской областью. Административным центром поселения является город Богучар, являющийся также административным центром Богучарского муниципального района.

Город Богучар имеет выгодное экономико-географическое положение, расположен в 700 км к югу от Москвы на федеральной автомагистрали М 4 «Дон» (Москва - Воронеж - Ростов-на-Дону - Краснодар - Новороссийск), в 64 км от железнодорожной станции Кантемировка на линии Лиски - Миллерово, что создает возможность межрегионального сотрудничества с Ростовской областью и международного – с Украиной.

Площадь территории городского поселения – город Богучар составляет 1325 га.

Богучар расположен в непосредственной близости от реки Дон. Город пересекает надвое река Богучарка (правый приток р.Дон).

В состав городского поселения – город Богучар входит 1 (один) населенный пункт – город Богучар

Общая площадь земель в границах муниципального образования – 13 300 кв.м.

На территории городского поселения осуществляют промышленную деятельность следующие предприятия:

ОАО «Богучармолоко» - оказывает услуги по переработке молочной продукции «Воронежскому молочному комбинату», занимается производством животного масла, сычужных сыров, творога. Помимо переработки молочной продукции ОАО «Богучармолоко» занимается выпуском швейной продукции;

ООО «Богучархлеб» - занимается производством хлеба и хлебобулочной продукции, макаронных и кондитерских изделий, поставляет свою продукцию на рынки Богучарского, Павловского, Кантемировского, Россошанского и др. районов;

ООО «Строймаш» - проводит механическую обработку деталей для различных производственных отраслей;

МУП «Богучаркоммусервис» - осуществляет распределение питьевой воды, оказывает услуги по водоотведению и отоплению, производит пар и горячую воду для населения и промышленных предприятий;

МПБР «Типография» - занимается производством бланочной продукции для нужд городского поселения - город Богучар, а также для нужд Богучарского муниципального района.

Город Богучар является районным центром самого южного района Воронежской области. Он расположен на расстоянии 237 км от областного центра, г.Воронеж., с которым его связывает автомагистраль М4 «Дон», проходящая по территории района. Территория района 2,2 тыс.кв.км.

В плане административного деления в район входит г. Богучар и 13 сельских администраций. Трудовые ресурсы района 22,2 тысячи человек, занято в экономике 18,5 тысячи человек, пенсионеров около 11 тысяч.

По территории района проходит газопровод. Город и 19 сел района получают природный газ. Работа по газификации населенных пунктов в районе продолжается.

Основной дорогой, связывающей район с областным центром, является автомагистраль "Дон" протяженностью 50 км по территории района, которая сейчас расширяется и реконструируется. А всего протяженность автодорог с твердым покрытием в районе составляет более 200 км.

3.3.2. Определение сегмента рынка.

Оцениваемый объект является неиспользуемым в настоящее время зданием, расположенным на земельном участке из земель населенных пунктов с разрешенным использованием -для объектов жилой застройки.

В настоящее время оцениваемый объект не используется, некоторые конструктивные элементы находятся в стадии разрушения и требуют восстановительного капитального ремонта.

Использование объекта в соответствии с его разрешенным использованием или иное другое использование объекта невозможно без проведения ремонта здания.

Информация о выставленных на продажу объектах принята на основании данных в открытых источниках : сети Интернет, периодических изданиях СМИ, и прочих:

- <http://36-voronezh.buyreklama.ru/voronezh/>



- <http://voronezhskaya-oblast.doski.ru/prodam>,
- извещения о проведении аукционов,

Наблюдается увеличение количества предлагаемых объектов недвижимости в связи с тем, что продолжается процесс банкротств экономически отсталых предприятий, а также за счет продажи и сдачи в аренду муниципальных зданий, которые не используются по назначению из-за сокращения численности населения и плохого материального положения большинства сельских жителей.

Данные об использованных в различных подходах к оценке объектах-аналогах приведены в приложении к настоящему отчету.

3.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок.

Цены предложения на нежилую недвижимость варьируются в зависимости от месторасположения, состояния, оснащения инженерными и транспортными коммуникациями и других характеристик.

Информация о продаже земельных участков населенных пунктов для размещения нежилых объектов приведена в таблице расчете стоимости участка методом сравнения продаж, данные об объектах-аналогах приведены в приложении к отчету:

Учитывая назначение, состояние и иные характеристики оцениваемых объектов, в качестве аналогов для их оценки могут быть использованы нежилые здания и помещения неиспользуемые или в состоянии, непригодном для использования без проведения ремонта, требующие затрат на реконструкцию.

На основании данных о выставленных на продажу нежилых зданиях и помещениях, не относящихся в торговой или иной, приносящей доход недвижимости составлена следующая таблица

Таблица 10

	Адрес	Описание	Источник информации	Цена сделки, руб.	S участка, кв.м.	S объекта, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.
1	Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, ул. Павших Партизан, д. 32, помещение 1.	нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 134,2 кв.м., этаж 1, с кадастровым (или условным) номер 36:03:0700010:150	Извещение о проведении торгов на : https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.htm?notificationId=25047992&lotId=25048587&prevPageN=3	183 400	236,00	134,00	1368,66
2	Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, улица Павших Партизан, д. 32, помещение 5.	нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 188,0 кв.м., этаж 1, с кадастровым (или условным) номером 36:03:0700010:224	Объявление на сайте : https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.htm?notificationId=25047992&lotId=25048802&prevPageN=3	257 400	нет данных	188,0	1369,15
3	Воронежская область, Богучарский район, г. Богучар, ул. Радченко, 19	Нежилое здание, назначение: нежилое, количество этажей: 2, , общая площадь 542,8 кв.м., кадастровый номер 36:03:0100046:36	Объявление на сайте : https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.htm?notificationId=11955614&lotId=11956084&prevPageN=5	1 050 000	1795	542,8	1934,41
4	Богучарский район с.Дьяченково	Продается земельный участок 15 соток с административным зданием 309 кв.м (бывший ПТО), 7 км до центра города Богучар , здании есть свет и вода ,газ проходит рядом.Можно использовать под столовую,кафе,ресторан и т.д. Фото по запросу . Земля в частном владен	Объявление на сайте : https://www.avito.ru/boguchar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_677871155	1 050 000	1500	309,0	3398,06



5	Богучарский район, с.Подколдновка пер.Гагарина, 11	Продаётся два земельных участка и здание: 1.участок 7,85 сот. -общественно-деловых целей, здание бани - 370кв.м. 2. участок 9,52 сот. -общественно-деловых целей. здание для торговли и общественного питания остался фундамент зеленка есть. 331,5кв.м.	Объявление на https://www.avito.ru/boguchar/zemelnye_uchastki/uchastok_17.5_sot._promnaznacheniya_1211748120	1 100 000	17,5	701,5	1568,07
	Воронежская область, Богучар, с. Липчанка, ул Кирова д. 80	нежилое помещение площадью 28,7 кв.м	Объявление на https://www.avito.ru/boguchar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_28.7_m_1371139431	200 000	нет	28,7	6968,64
6	Таловая, ул.Железнодорожная, 12	Продам отдельно стоящее кирпичное здание 203 кв.м. в центре пгт, рядом с жд вокзалом, подойдет под производство, магазин, офис и т.д. Возможна сдача в аренду.	Объявление на https://www.avito.ru/talovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_203_m_ili_varendu_714845171	700 000	нет данных	203,0	3448,28
7	Верхнемамонский район, с.Ольховатка, ул.Дьячкова	Центр села. 11 соток земли. Переведено в жилой фонд. Подведены вода и 380V. Все вопросы по телефону.	Объявление на https://www.avito.ru/verhniy_mamon/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_224_m_1166197876	430 000	1100	224,0	1919,64
8	Павловский район, село Покровка, улица Садовая, 174	Продается кирпичное здание общей площадью 112.2 кв.м. Площадь земельного участка под объектом 600 кв.м.	Объявление на https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_112.2_m_726680470	542 000	600	112,0	4839,29
9	Каменский район	500 м² Породам хлебозавод срочно. Своя большая территория, огорожена, заасфальтирована. Доп. Цеха по производству пряников и макаронных изделий. + магазин, ларек, своя трансформаторная. Обученный персонал.	Объявление на сайте: https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/hlebozavod_porodam_mogu_v_ras_srochku_do_3_let_643257495	990 000		500,0	1 980,0
10	Павловск, ул.Транспортная, 9	Продаю здание 5 000 кв.м. земля 1,5 га промышленного назначения. Здание 1972 года постройки, реконструкция 2013 года. 1 бокс - 1 500 кв.м., 7 боксов - 200 кв.м., 1 бокс - 400 кв.м. - въезд под фуру, 1 бокс - 300 кв.м., 1 бокс 64 кв.м. пандусы под выгрузку, потолки везде 6-7 метров, офисная часть 2-х этажная в общем здании 575 кв.м., вода скважина, электричество, газ рядом есть проект. Крыша двухскатная металлопрофиль. Территория огорожена забором металл. 5 въездов на территорию. г. Павловск, ул.Транспортная, 9. 750 метров от М-4, дорога асфальт.	Объявление на сайте: https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_5000_m_704641149	19 500 000	15 000	5000,0	3 900,0



11	Бутурлиновка, ул.Фруктовая, 5	Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное на земельном участке, общей площадью 8606 кв.м.(собственность). Асфальтированная площадка. Удобный подъезд для большегрузного транспорта. Подведено электричество.	Объявление на сайте: https://www.avito.ru/buturlinovka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2497.2_m_733757391	6 700 000	8 606	2497,2	2 683,0
		Среднее значение			3 607	870	2 948
	Диапазон значений	минимальное					1 369
		максимальное					6 969

По выборке продаж объектов недвижимости данной категории результаты следующие:

Диапазон цен на 1 кв.м общей площади составляет 1 369- 6 969 руб за кв.м.

средняя площадь участка составляет 3607 кв.м., средняя площадь здания (помещения) в данной ценовой категории составляет 870 кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. площади здания (помещения) - 2 948 руб.

Структура спроса объектов, запрашиваемых в аренду, почти полностью повторяет структуру спроса на покупку. Вследствие необходимости государственной регистрации долгосрочной (более 1 года) аренды, договоры аренды в подавляющем большинстве случаев заключаются на короткие сроки. Это ведет к тому, что некоторые предприниматели предпочитают иметь недвижимость (в основном торгового назначения) в собственности, даже если это экономически не совсем целесообразно.

Как правило, срок экспозиции нежилой недвижимости в районе составляет от 6 до 18 месяцев. Данная закономерность свидетельствует о существенных отличиях характеристик объектов, выставляемых на продажу, от структуры спроса. Реализация объектов подчиняется теории случайных процессов.

3.3.4. Анализ исходной информации на достаточность и достоверность

Согласно ФСО №1 (п.19) информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Согласно Стандарту НП СРО «АРМО» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» п.8.6.5.1, при отборе и описании аналогов желательно, чтобы число аналогов было не менее трех.

Таким образом, отобранные для оценки объекта оценки аналоги, удовлетворяют требованиям достаточности.

Информация, представленная Заказчиком и определяющая количественные и качественные характеристики объекта оценки приложена в Приложении №2 к Отчету. Данную информацию так же можно считать достаточной для проведения процесса оценки.

Согласно ФСО №1 (п.19) информация считается достоверной, если она соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.



Отличительной чертой российского рынка недвижимости, представленного в сети интернет, в отличие от иных, более цивилизованных мировых рынков, является закрытость ценовой информации и явное противостояние тем, кто пытается её узнать.

Источниками информации по сделкам с чистыми земельными участками при выполнении данного Отчета являются интернет-сайты, доступ к интернет-сайтам свободный.



3.4. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования обобщает влияние всех принципов оценки и лежит в основе определения рыночной стоимости объектов оценки.

Он означает, что из всех возможных вариантов использования объекта выбирается тот, при котором его стоимость на момент оценки будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает тенденции использования собственности на данном этапе развития рынка.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта учитывают четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение альтернативных физически возможных и юридически правомочных вариантов использования, приносящих приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение экономически приемлемых вариантов использования, приносящих максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для объекта недвижимости наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется по двум направлениям:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

3.4.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли как свободного принимаются во внимание следующие факторы:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайших окрестностях оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Земельный участок не может использоваться как земли сельскохозяйственного назначения (пашня), и как следствие, стоимость земельного участка как свободного будет заведомо ниже его стоимости с улучшениями.

В соответствии с п.20 ФСО 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

3.4.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Настоящий анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на вышеприведенных четырех критериях.

Физическая возможность использования объектов оценки определяется их функциональным назначением. Данная группа имущества является достаточно востребованными при их использовании по основному назначению, в связи с чем не возникает экономически обоснованной необходимости в функциональной переориентации. Кроме того, выгоды от возможного использования объектов оценки не по прямому назначению (например, утилизация) являются заведомо меньшими, чем от их эксплуатации. Учитывая затраты по приобретению имущества, понесенные собственником, этот вариант не будет являться экономически приемлемым.



Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость, либо должны быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Существующие строения могут быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по их реконструкции и дальнейшему использованию. В данном случае нежилое здание обладает достаточным запасом прочности, поэтому снос (демонтаж) нецелесообразен.

Так как изменение разрешенного использования объекта не предполагается, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является его текущее использование.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Описание процесса оценки объекта.

Процесс оценки является последовательностью действий, при которых ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и интерпретируются. Он состоит из ряда шагов, каждый из которых должен выполняться в определенной последовательности.

На основании Федерального стандарта ФСО №1, утвержденного приказом МЭРТ РФ № 254 от 20.07.2007; существует необходимая последовательность проведения оценки:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Процесс оценки - сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Общее требование к отчету: отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Этап 1. Определение задачи. Обычно цель оценки состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, что необходимо клиенту для принятия решения. При оценке важно идентифицировать реальный объект собственности и связанные с ним юридические права. Также для оценщика имеет большое значение определение даты оценки, поскольку велика вероятность того, что условия и допущения, положенные в основу оценки, со временем изменятся.

Этап 2. Сбор и проверка информации. Надежность выводов оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе, поэтому необходимо собрать наилучшую информацию из той, которая доступна.

Этап 3. Применение уместных подходов к оценке. Собранные данные должны быть проанализированы в контексте применяемых к оценке подходов: сравнительный, доходный и затратный. Полезную информацию могут дать все три подхода. Хотя все эти подходы опираются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Но рынки аналогичного имущества не являются совершенными. Поэтому часто данные подходы дают различные показатели стоимости. В отдельном случае какой-либо из подходов может оказаться более точным или более эффективным. Для получения реальной рыночной стоимости оцениваемого объекта желательно использование всех трех подходов, но это не всегда возможно.

Этап 4. Согласование – это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Согласование – это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием трех подходов. Это процесс логических рассуждений и принятия решений. При согласовании чаще всего используются три метода:

- метод средней арифметической величины;
- метод математического взвешивания, заключающийся в придании определенных весов (в %) каждой величине стоимости, полученной различными подходами и расчете средневзвешенной величины.



■ метод субъективного взвешивания, заключается в интуитивном взвешивании преимуществ и недостатков каждого используемого подхода.

Этап 5. Отчет о результате оценки стоимости.

4.2. Применяемые подходы к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Затратный подход в оценке основан на принципе замещения, который гласит: осведомленный покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчета стоимости выглядит следующим образом:

$$C = C_3 + (C_y \times (1 - И/100)), \text{ где}$$

C_3 – стоимость пользования или приобретения земельного участка,

C_y – полная восстановительная стоимость улучшений (строений и сооружений на участке, стоимость установленного оборудования),

$И$ – накопленный износ.

$$И(\%) = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{ф}}) \times (1 - И_{\text{вн}}) \text{ где}$$

$И_{\text{физ}}$, $И_{\text{ф}}$, $И_{\text{вн}}$ – значения физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

Сравнительный подход к оценке основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем за аналогичный по качеству и полезности объект. Для реализации сравнительного подхода к оценке необходим эффективно функционирующий рынок, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые решения.

Сравнительный подход применим для объектов оценки, имеющих развитой вторичный рынок.

Основные этапы реализации метода:

- Исследование рынка и выбор объектов сравнения, максимально похожих на оцениваемый.
- Определение элементов сравнения.
- Корректировка цен сопоставимых объектов по элементам сравнения.
- Определение величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход к оценке основан на определении текущей стоимости будущих доходов от объекта оценки.

Основными принципами доходного подхода являются принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания выражается в том, что потенциальный собственник намеревается получать определенный доход от эксплуатации объектов оценки и их продажи в конце прогнозного периода.

Принцип замещения означает, что потенциальный собственник не заплатит за объекты оценки больше, чем за объекты аналогичной доходности.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.



4.3. Затратный подход к оценке объекта недвижимости

4.3.1 Методика оценки

В основу затратного метода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Использование ЗП необходимо при:

- технико-экономическом анализе нового строительства;
- определении наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЗИ) земли;
- реконструкции;
- оценки недвижимости на пассивных рынках;
- оценке объектов спецназначения;
- страховании недвижимости;
- определении базы налогообложения.

Затратный подход трудно реализуем для зданий с уникальными архитектурными эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерными физическим, функциональным и внешним износом.

Основные этапы реализации затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка
- определение восстановительной стоимости улучшений (стоимости замещения) объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости как восстановительной стоимости объекта за вычетом накопленного износа.

Базой для расчета стоимости затратным подходом может служить как восстановительная стоимость, так и стоимость замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта, который имеется у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство эквивалентного по полезности объекта, но построенного с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта; стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

В настоящем Отчете базой для расчета служила восстановительная стоимость объекта.

Так как на земельном участке, в границах которых расположены оцениваемые объекты, помимо этих объектов есть другие строения, права на участок не определены, расчет стоимости земельного участка заданием на оценку не предусмотрен

4.3.3. Расчет полной восстановительной стоимости объектов

Информационной основой базисных стоимостных показателей послужили Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства.

Расчет восстановительной стоимости зданий включает следующие этапы:

1. Определение строительных объемов оцениваемых зданий.
2. Определение восстановительной стоимости 1 м³ зданий-аналогов в ценах 1969 г. по сборникам УПВС.
3. Определение базовой восстановительной стоимости зданий в ценах 1969 г.
4. Определение корректирующих поправок для устранения отличий объектов оценки и аналогов.
5. Определение восстановительной стоимости зданий в ценах 1969 г. как произведения базовой восстановительной стоимости и корректирующих поправок.
6. Определение индекса перехода от цен 1969 года к текущим ценам.



7. Определение восстановительной стоимости объектов оценки в текущих ценах.
8. Определение коэффициента прибыли предпринимателя.
9. Определение полной восстановительной стоимости здания.

Таким образом, полная восстановительная стоимость здания (без учета НДС) определяется по формуле:

$$ПВС = С * О * И_{1969-1984} * K_{1984} * И_{1984-1991} * K_{1991} * И_{1991- \text{дата оценки}} * K_{пп}, \text{ где:}$$

ПВС – полная восстановительная стоимость;

С – стоимость единицы объема по сборнику УПВС;

О – строительный объем объекта;

И₁₉₆₉₋₁₉₈₄ – индекс перевода цен 1969г. в уровень цен 1984 года - использованы *Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)*, а также *Территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94)*, **И₁₉₆₉₋₁₉₈₄=1,2**;

K₁₉₈₄ – территориальный коэффициент, учитывающий изменения сметной стоимости СМР для условий Воронежской области; **K₁₉₈₄=1,02**;

И₁₉₈₄₋₁₉₉₁ – индекс перехода от базовых цен 1984г. к ценам 1991 года - использованы *Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, а также Территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д)*, **И₁₉₈₄₋₁₉₉₁=1,57**;

K₁₉₉₁ – территориальный коэффициент, учитывающий изменения сметной стоимости СМР для условий Воронежской области (**K₁₉₉₁ = 0,99**).

И₁₉₉₁ – И₂₀₀₀ – индекс перехода от базовых цен 1991г. к ценам 2000 г. (без НДС), принятый согласно Протоколу об утверждении документации по ценообразованию в строительстве (Сборник "Цены в строительстве"), **И₁₉₉₁ – И₂₀₀₀ = 9,51**

И_{2000- дата оценки} – индекс перехода от базовых цен 2000г. к ценам на дату оценки (без НДС), принятый согласно Протоколу об утверждении документации по ценообразованию в строительстве (Сборник "Цены в строительстве"), **И₂₀₀₀ – дата оценки = 14,64**

Таблица 14

И ₁₉₆₉₋₁₉₈₄	1,2
K ₁₉₈₄	1,02
И ₁₉₈₄₋₁₉₉₁	1,57
K ₁₉₉₁	0,99
И ₁₉₉₁₋₂₀₀₀	9,51
И _{2000-дата оценки}	14,64
И общий на дату оценки, руб.	264,87

K_{пп} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика).

Информационной основой базисных стоимостных показателей послужили Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства.

Выбор сборников УПВС (номер сборника и таблицы) обусловлен назначением здания и соответствием конструктивных элементов здания описаниям таблиц сборника.

Прибыль предпринимателя

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая их продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный вид бизнеса, требующий вознаграждения. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с предпринимательством риск, уровень которого на российском рынке достаточно высок.

Информация о прибыли предпринимателя в настоящее время является конфиденциальной. На основе анализа затрат на строительство, цен предложений и сделок, а также информации строительных и риэлторских компаний, можно косвенно судить о высоком (вплоть до 100 % от сметной стоимости объекта) уровне прибыли предпринимателя. Однако, эти данные относятся к разряду неофициальных, в связи с чем использование их в расчетах представляется некорректным.



Как показывают исследования¹, экономически обоснованным является учет прибыли предпринимателя на сегментах рынка недвижимости, имеющих явно выраженную тенденцию к спекулятивному девелопменту. При оценке недвижимости, не имеющей активного спекулятивного рынка, величина прибыли предпринимателя должна приниматься равной нулю.

Даже если строительство ведется с привлечением строительной организации, которая составляет смету на строительство, в нее уже включена прибыль. Поэтому какие-либо размеры дополнительной прибыли предпринимателя в данном случае отсутствуют.

Прибыль предпринимателя при наших расчетах принималась равной нулю, так как оцениваемый объект в настоящее время не используется и не является объектом, приносящим доход.

Расчет ПВС объекта на дату оценки.

Таблица 14

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969г.), руб.	Ценностной коэффициент	Объем - куб. м; площадь - кв. м; количество - шт.	Исмор на дату оценки	Кпп	ПВС строения на дату оценки, руб.
A2	Основное строение (пристройка)	28	4а	м3	32,70	0,59	402	264,87	1,000	2 054 275
	Всего									2 054 275

Поправка на удельный вес (ценностный коэффициент) применяется при отсутствии отдельных конструктивных элементов, отклонении от группы капитальности, согласно сборнику УПВС. Расчет приведен в таблице расчета физического износа. На основании данных о полной восстановительной стоимости литеры, в которой расположены оцениваемые помещения, рассчитана ПВС каждого из помещений, пропорционально занимаемой им площади.

ПВС строения (лит A2) по затратному подходу, руб., руб	2 054 275	2 054 275
Площадь строения (Лит A2), кв.м.	115,4	115,4
Площадь оцениваемого помещения, кв.м	14,8	25,5
ПВС оцениваемого помещения, руб.	263 460	453 934

4.3.4. Оценка износа объекта недвижимости

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости вновь возведенного здания (сооружения) на состояние оцениваемого объекта.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Физический износ может быть устранимым и неустраняемым.

¹ Тарасевич Е.И. Методологическое и информационное обеспечение оценки стоимости недвижимости и анализа ценности инвестиций в недвижимость: Автореф. дис. док. экон. наук. – СПб., 2003. – С. 14.



Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Устранимый физический износ может быть вызван небрежной эксплуатацией. Его величина определяется исходя из затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик здания или сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Для определения величины накопленного износа могут применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод срока экономической жизни;
- модифицированный метод срока экономической жизни;
- метод разбивки.

В наибольшей степени отражают истинную величину **физического** износа методы, основанные на анализе фактического состояния объектов средствами интроскопии и технической диагностики. Однако они весьма трудоемки и требуют привлечения специалистов.

Более доступны методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе. Эти методы не позволяют обнаружить скрытые дефекты, но достаточно полно отражают состояние объектов оценки.

При оценке сложных объектов недвижимости, когда визуальный анализ не позволяет достаточно надежно установить фактическое состояние объекта и его остаточный ресурс, распространение также получил *метод срока экономической жизни*. В соответствии с этим методом, физический износ рассчитывается как отношение эффективного возраста объекта к сроку его экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, соответствующий нормам амортизации.

Расчет физического износа

Величина физического износа оцениваемого объекта определялась на основании «Правил оценки физического износа зданий» ВСН 53-86(р) Госгражданстрой (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР, Москва, 1990).

При выполнении этой работы необходимо учитывать рекомендации, приведенные в таблице:

Таблица 15

Физический износ (%)	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет следов устранения дефектов. Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе и небольших трещин в простенках и перемычках. Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. на ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями о горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81 – 100	Негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и с гнилью в узлах и



	бруснях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
--	--

Метод укрупненной оценки физического износа прост и требует минимум времени для оценки, но его недостатком является относительно невысокая точность. Этот недостаток компенсируется тем, что для объекта недвижимости определяется начальная цена торгов, которая выравнивается в процессе торгов до минимальной цены рынка на аналогичные объекты.

Физический износ здания следует определять по формуле²

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{n-1} \Phi_{xi} l_i$$

где Φ_3 – физический износ здания, %;

Φ_{xi} – отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании Величина физического износа элементов здания определена на основании данных инвентарного дела на данный объект и результатов визуального обследования;

Величина физического износа для оцениваемого объекта определялась на основании «Правил оценки физического износа зданий» ВСН 53-86(р) Госгражданстрой (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР, Москва, 1990). На основании данных о фактическом и нормативном сроке эксплуатации объектов:

Таблица 23

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельные веса по таблице сборника УПВС	Наличие элемента, %	Удельный вес конструктивного элемента с учетом наличия	Физический износ, %	Процент износа к строению (гр. 7 х гр. 8)/100
1	Фундаменты	бутовый	удовлетворительное	6	100%	6,0	60%	3,60%
2	Стены и перегородки	деревянные рубленные $m=0,18$ с облицовкой кирпичом	следы промерзания в нижней части стен	24	100%	29,0	55%	15,95%
3	Перекрытие чердачное	деревянное о деревянным балкам	трещины в штукатурке потолка	6	100%	6,0	65%	3,90%
4	Крыша	шиферная по деревянным стропилам	протечки	8	100%	8,0	65%	5,20%
5	Проемы	деревянные	частично разрушены	9	50%	4,5	99%	4,46%
6	Полы	дощатые	частично разрушены	10	50%	5,0	70%	3,50%
7	Отделка	нет	требуется полная замена	11				
9	Электро-сантехнические устройства	нет	нет	18				
10	Прочие работы	нет	нет	8				
ИТОГО:				100,0		58,5	X	36,61%
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				62,58%				

² Правила оценки физического износа зданий» ВСН 53-86(р) Госгражданстрой



Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная несоответствием объекта современным стандартам с точки зрения его функционального назначения. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в его планировке, объемах, инженерном обеспечении, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональный износ определяется долей затрат в процентах в полной восстановительной стоимости здания, служебного строения, которые необходимо произвести для приведения объекта в состояние, которое будет полностью соответствовать современным стандартам качества и технологичности.

Так же как и физический износ, функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

Критерием износа с точки зрения устранимости является сравнение величины затрат с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ является устранимым.

Устранимый функциональный износ проявляется в снижении стоимости объекта по сравнению со стоимостью нового строительства при наличии в объекте:

- элементов, требующих модернизации;
- элементов, требующих удаления (сверхулучшений);
- элементов, требующих добавления.

Устранение данного вида износа экономически целесообразно.

Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

Неустрашимый функциональный износ – это снижение стоимости объекта, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, материалов современным требованиям. Устранение этого несоответствия с экономической точки зрения нецелесообразно. Величину данного вида износа можно рассчитать как потери от недополучения арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой ренты, характерный для данного вида недвижимости.

К неустрашимому функциональному износу обычно относятся недостатки архитектурно-планировочного решения:

- неудобная планировка помещения, не позволяющая с максимальной эффективностью использовать имеющиеся объемы и площади здания.

Расчет функционального износа может быть принят на основании данных табл.8.1.3 «Справочника оценщика недвижимости»³

³ Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Из-во Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Н.Новгород 2014 г.
Стр.112

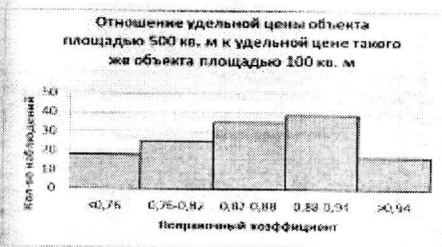


Наименование коэффициента	Таблица 8.1.3 Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,65	0,75	0,95
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из кирпича панель, приписка к удельной цене такого же кирпично-панельного (кирпичного) объекта	0,85	0,70	1,00
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпично-бетонного (кирпичного) объекта	0,75	0,65	0,85
Функциональное состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (норма здания)	0,83	0,73	0,90
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в многоквартирном здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,59	0,61
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,80	0,90
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,50	0,80
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,80	0,90

112

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Тип объекта (источником информации, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены возведенного помещения к удельной цене такого же объекта специализированного с земельным участком в границах территории застройщика	0,84	0,83	1,00
Расположения относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,88
Специальность доступа к объекту (расположено на закрытой территории производственно-складского назначения)			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта по свободному доступу	0,73	0,65	0,80

Гистограммы



113

Функциональный износ так же может быть определен при помощи экспертной шкалы, исходя из срока эксплуатации сооружений в соответствии с таблицей

Таблица 16

Срок эксплуатации зданий и сооружений	Функциональный износ, %
До 10 лет	0
От 10 до 20 лет	5
От 20 до 30 лет	10
От 30 до 50 лет	20
Свыше 50 лет	30
Свыше 70 лет	50

В данном случае величина функционального износа в зависимости от срока эксплуатации и функционального устаревания принята равной 30 %

Внешний износ

Внешний износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения рыночной среды.

Способом измерения износа внешнего воздействия является анализ парных продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах позволит сделать вывод о величине износа внешнего воздействия.

Если износ физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации, то износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустраняем. Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является нахождение оцениваемого объекта в той или иной оценочной зоне.

Внешний износ возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п.



(применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

Данные для расчетов приняты на основании информации на сайтах:

(http://www.gks.ru/bgd/free/B09_00/IssWWW.exe/Stg/d02/6-0.htm), (<http://www.gks.ru/gis/tables/urov-7.htm>), <http://www.gks.ru>.

Ивн. = 1 - (ЗПЛ регион/ЗПЛ страна)*(ЗПЛ отрасль/ЗПЛ страна)

Таблица 17

	2020	
Средняя заработная плата по Воронежской обл, руб.	36297	По данным на https://voronezhstat.gks.ru/storage/mediabank/.pdf
Средняя заработная плата по Богучарскому району, руб.	28162	По данным на http://voronezhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/voronezhstat/resources/
Средняя заработная плата по РФ, руб.	58780	По данным на https://gogov.ru/articles/average-salary
Среднее значение износа по региональным показателям, %	70,41%	

Величина внешнего износа принята равной 50%.

Общий накопленный износ для оцениваемого объекта определен по формуле:

$$И_{накопл. (руб.)} = 1 - (1 - И_{физ.}) * (1 + И_{функц.}) * (1 - И_{внеш.})$$

Таблица 18

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.	263 460	63%	0%	70%	89%	234 479
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.	453 934	63%	0%	70%	89%	404 001
	Всего	717 394					638 480

4.3.5. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 19

	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.	Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.
ПВС строения на дату оценки, руб.	263 460	453 934
Накопленный износ, руб.	234 479	404 001
Стоимость с учетом накопленного износа, руб.	28 981	49 933
Стоимость земельного участка	0	0
Итого, стоимость по затратному подходу, руб.	28 981	49 933



Вывод:

Стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м., полученная с применением затратного подхода без учета НДС по состоянию на дату оценки равна:

28 981 руб.

Стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м., полученная с применением затратного подхода без учета НДС по состоянию на дату оценки равна:

49 933 руб.

4.4. Доходный подход к оценке объекта недвижимости

4.4.1 Методика оценки

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя – инвестора, ориентирующегося на будущий доход от ее использования и его текущее выражение в определенной денежной сумме. Она основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет от сдачи объекта в аренду.

В соответствии с п.21 ФСО-1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Основными принципами доходного подхода являются принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания выражается в том, что потенциальный собственник намеревается получать определенный доход от эксплуатации недвижимости и ее продажи в конце прогнозного периода. Принцип замещения означает, что потенциальный собственник не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект аналогичной доходности.

Основные этапы реализации доходного подхода:

1. Расчет величины потенциального валового дохода.
2. Расчет величины потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей.
3. Расчет величины эксплуатационных расходов, необходимых для нормального функционирования недвижимости.
4. Расчет чистого операционного дохода.
5. Расчет текущей стоимости объекта.

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов: **метода прямой капитализации доходов и метода дисконтированных денежных потоков.**

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления его на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков является более универсальным, т. к. он позволяет определять настоящую стоимость неравномерных будущих денежных потоков.

Основные этапы данного метода:

1. Расчет типичного периода владения для оцениваемой недвижимости.
2. Прогнозирование величин периодических денежных потоков по каждому году до конца периода владения.
3. Расчет соответствующих норм дисконтирования для периодических потоков дохода и реверсии.
4. Расчет текущей стоимости периодических денежных потоков и реверсии.
5. Расчет окончательной стоимости объекта недвижимости.

В данном случае расчет объекта с применением доходного подхода не производился, так как оцениваемый объект в настоящее время не используется, и не является объектом, приносящим доход.



4.5. Оценка с применением сравнительного подхода.

Метод прямого сравнения продаж основан на принципе замещения – покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего той же полезностью. Субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются друг от друга. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения, т.е. поправки могут быть как процентными, так и абсолютными и относительными денежными. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

4.5.1. Алгоритм расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки прошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой из выбранной единицы.
- Сравнение оцениваемого объекта и аналогов по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость.
- Условия финансирования сделки.
- Условия и время продажи.
- Месторасположение.
- Физические характеристики.

4.5.2. Обоснование применяемых корректировок и поправок.

- **Корректировка на характеристику цены.**

Поскольку, в качестве базовых цен по аналогам используются цены предложения, то данная поправка представляет собой наиболее вероятную скидку с первоначальной цены предложения. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Для объектов сравнения применяется отрицательная поправка на основе уменьшения стоимости аналогов на 16%. (Справочник оценщика недвижимости том1 часть 2 стр.159 табл.28)

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высокочлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

- **Корректировка на наличие земельного участка.**

Некоторые объекты аналоги имеют в своем составе здание с земельным участком. Так как площади участков объектов аналогов различные, удельный вес земли в общей стоимости объектов разный. Так как в данном подходе объектом оценки является здание, поправка применена к аналогам, имеющим прилегающий участок.



Цз аналога = Ц1 кв.м объекта (кадастровая стоимость земельного участка) * Sз. Аналога.

Затем полученный результат стоимости земельного участка вычтен из общей стоимости объекта-аналога.

- Поправка на дату продажи

Эта корректировка определялась как разница уровня инфляции с даты продажи аналога до даты оценки объекта оценки по формуле:

$$K_{в.п.} = 1 + I_{д.п.} / 100$$

где:

$K_{в.п.}$ - корректировка на время продажи;

$I_{д.п.}$ - уровень инфляции с даты продажи аналога до даты оценки объекта оценки.

Данные о ежемесячном уровне инфляции взяты на Интернет-сайте http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx

Расчет поправки на дату оценки:

Объект	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата сделки	Декабрь 2021 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	октябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.
изменение инфляции за период	1	21,19	21,19	21,19	18,2	18,2
Коэффициент инфляции	1	1,2119	1,2119	1,2119	1,182	1,182

Скорректированная цена каждого из аналогов будет равна:

$$C = C_{анал} \times K_{д.п.}$$

- Поправка на местоположение

Поправка учитывает разницу в стоимости объекта, расположенного в той или иной оценочной зоне. Величина корректировки принималась на основании Справочника оценщика и эксперта Черноземья, под редакцией Москалева.А., изд-во Воронеж 2018 г. В таблице представлены диапазоны коэффициентов рамках типовых территориальных зон в пределах Воронежской области

Таблица 13 – Диапазоны ценностных коэффициентов в рамках типовых территориальных зон в пределах Воронежской области

Территориальная зона		Годы			
		2013	2015	2017	2018
Областной центр	min	1,00	1,00	1,00	1,00
	max	1,00	1,00	1,00	1,00
	сред.	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	min	0,78	0,70	0,75	0,77
	max	0,94	0,92	0,95	0,96
	сред.	0,86	0,81	0,85	0,87
Административные центры промышленных районов области	min	0,68	0,62	0,67	0,69
	max	0,86	0,83	0,85	0,87
	сред.	0,77	0,73	0,76	0,78
Прочие населенные пункты промышленных районов области	min	0,50	0,48	0,52	0,53
	max	0,71	0,68	0,70	0,71
	сред.	0,61	0,58	0,61	0,62
Райцентры сельскохозяйственных районов	min	0,64	0,59	0,61	0,65
	max	0,79	0,78	0,81	0,80
	сред.	0,72	0,69	0,71	0,73
Прочие населенные пункты сельскохозяйственных районов области	min	0,37	0,33	0,37	0,39
	max	0,60	0,54	0,59	0,58
	сред.	0,49	0,44	0,48	0,49
Депрессивные и слаборазвитые районы области	min	0,13	0,11	0,14	0,15
	max	0,36	0,30	0,34	0,35
	сред.	0,25	0,21	0,24	0,25



- **Поправка на износ**

Расчет поправки на износ производился путем приведения степени износа объекта к степени износа аналогов.

Расчет производится по формуле: $\Pi_i = (100 - \text{Иоб}) / (100 - \text{Ианал})$

где Π_i – поправка на износ,

Иоб – фактический износ оцениваемого объекта,

Ианал – фактический износ аналога.

Скорректированная цена каждого из аналогов будет равна:

$C = C_{\text{анал}} \times \Pi_i$.

- **Поправка на материал стен**

Поправка принята на основании разницы в стоимости материалов, Согласно данным Справочника (раздел 5.2, табл.69 «Матрица коэффициентов», среднее значение отношения удельной цены следующее:

1 Дачи, 2 Дома, 3 Таунхаусы, 4 Коттеджи		аналог					
Материал стен		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Поправка применяется к аналогам, отличающимся от оцениваемого объекта по материалу наружных стен дома.

- **Поправка на площадь.**

Поправка учитывает разницу в площади зданий и тот факт, что цена единицы площади больших зданий ниже, чем меньших по площади зданий. Для введения этой поправки применяется величина Фактора Мисовца (коэффициента торможения), показывающая как меняется единицы сравнения на данном сегменте рынка.

Так как для проведения собственного расчета этого фактора недостаточно рыночных данных о сопоставимых продажах, в расчете поправки было применено наиболее часто встречающееся его значение (0,02).

Корректировка на наличие коммуникаций

Поправка учитывает изменение стоимости объекта, вызванное наличием (отсутствием) инженерных коммуникаций в здании

В данном случае применена корректировка на удаленность оцениваемого объекта от автодорог и магистралей. Поправка применена на основании таблицы Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» т.3 стр.135 Н.Новгород 2014 г.



4.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение		
	Сред- нее	Довери- тельный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81
Расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,24	1,35
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке			
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

Корректировка на транспортную доступность.

Поправка учитывает месторасположение объектов относительно транспортных связей (дорог) и учитывает качество покрытия дороги и удобство доступа к участку

Дороги, по которым проходит маршрут до какого-либо объекта, бывают нескольких типов:

- с твердым покрытием (асфальтовые, бетонные);
- гравийные и булыжные;
- улучшенные грунтовые (т.е. естественные дороги с земляным полотном, уплотненные и которым придали выпуклый поперечный профиль для отвода воды);
- естественные грунтовые;
- железные дороги;
- водные пути.

Качество дорог, т.е. оценка состояния дорог, осуществляется с помощью корректирующих коэффициентов, показывающих соотношение транспортных затрат при перевозках по ним. Ухудшение дорог, в конечном итоге, способствует снижению цены земли.

Таблица 20

Коэффициенты к цене земельных участков в зависимости от качества дорог

Код типа дорог	Тип дорог	Значение коэффициента Ккач
1	с твердым покрытием	1
2	гравийные, булыжные	0,83
3	улучшенные грунтовые	0,67
4	естественные грунтовые	0,56
5	железная дорога	1
6	водный путь	1

• Поправка на потребность в ремонте :

Поправка применена к аналогам, отличающимся от оцениваемого объекта техническим состоянием. Для корректировки использованы данные о размере удельного веса отделочных работ в нежилых зданиях (6-10 %) и данные об изменении ставок



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

аренды производственно складских объектов, требующих проведения ремонта к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии. (Стр.149 Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Приволжский центр финансового консалтинга. Нижний Новгород 2011 г.)

Так как опубликованные объявления о продаже недвижимости не содержат информации о выделенной величине НДС, расчеты основаны на предположении, что цена аналогов не включает величину НДС.

Для расчета использована информация о продажах нежилых (производственных и пр.) объектов в районных центрах Воронежской области, полученная в сети «Интернет» (база недвижимости по Воронежской области на сайте <https://www.avito.ru>)

Для расчета использована информация о продажах нежилых (производственных и пр.) объектов в районных центрах Воронежской области, полученная в сети «Интернет» (база недвижимости по Воронежской области на сайте <https://www.avito.ru>)



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Таблица расчета стоимости объекта методом сравнения продаж:

Таблица

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение (часть здания)	Нежилое помещение (часть здания)	Нежилое помещение (часть здания)	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21	Воронежская область, Богучарский район, с. Дьяченково	Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, ул. Павших Партизан, д. 32, помещение 1.	Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, улица Павших Партизан, д. 32, помещение 5.	Верхнемамонский район, Нижний Мамон с, Красная ул, 31	Верхнемамонский район, Осетровка с, Школьная ул, 46
Описание	Нежилое отдельно-стоящее, 1этажное	Продается нежилое здание площадью 1000 кв.м, с тыльной стороны большой бокс с заездом.участок 30 соток, все коммуникации, свет, газ, вода, имеется проходная(домик)	нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 134,2 кв.м., этаж 1, с кадастровым (или условным) номер 36:03:0700010:150	нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 188,0 кв.м., этаж 1, с кадастровым (или условным) номером 36:03:0700010:224	нежилое здание, пл. 123,7 кв.м., кад. № 36:06:0900001:138 и земельный участок под зданием, площадь 500,0 кв.м., кад. № 36:06:0900001:72 В соответствии со ст. 23 п.1 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» №178-ФЗ от 21.12.2001г.,	нежилое здание, пл. 104,6 кв.м., кад. № 36:06:1200005:74 и земельный участок под зданием, площадь 895,0 кв.м., кад. № 36:06:1200005:36
Наличие земельного участка, вид права)	нет	земельный участок в собственности	участок под застройкой	участок под застройкой	земельный участок в собственности	земельный участок в собственности
Площадь земельного участка, кв.м.		3000	168	236	500	895
Назначение помещения	не используется	не используется	не используется	не используется	не используется	не используется
Год постройки здания	1956	нет данных	1973	1973	нет данных	нет данных
Материал стен /перекрытий	дерево	кирпич / железобетон	кирпич / железобетон	кирпич / железобетон	кирпич / железобетон	кирпич/дерево
Состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	требуется кап ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное
Износ, %	63%	нет данных	55%	55%	нет данных	нет данных
Общая площадь здания (кв.м)	14,80	1000,00	134,00	188,0	123,7	112,0
Цена продажи (руб) без учета НДС		3 000 000	183 400	257 400	293 990	542 000
Цена земельного участка (по данным затрат подхода)	Цз = Ц1 кв.м * S об	210 000	0	0	0	0
Цена объекта (здания)		2 790 000	183 400	257 400	293 990	542 000
Цена 1 кв.м. здания		3000,0	1368,7	1369,1	2376,6	4839,3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи (оценки)	Декабрь 2021 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	октябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.
Источник информации		Объявление на https://www.avito.ru/boguchar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_zdanie_1768250769	Извещение о проведении торгов на : https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=25047992&lotId=25048587&prevPageN=3	Объявление на сайте : https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=25047992&lotId=25048802&prevPageN=3	Извещение о проведении торгов на : https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30650324&lotId=30651062&prevPageN=0	Извещение о проведении торгов на : https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30650324&lotId=30651148&prevPageN=2
Достоверность информации		Контактная информация приведена в приложении к отчету (скриншоты)	Контактная информация приведена в приложении к отчету (скриншоты объявлений)	Контактная информация приведена в приложении к отчету (скриншоты)	Контактная информация приведена в приложении к отчету (скриншоты объявлений)	Контактная информация приведена в приложении к отчету (скриншоты)



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Расчет поправок		объявлений)		объявлений)		объявлений)
Характеристика цены	Цена сделки	Цена предложения на аукционе	Цена предложения на аукционе	Цена предложения на аукционе	Цена предложения	Цена предложения
Поправка на условия продажи		1	1	1	1	1
Поправка на характеристику цены (скидка на торг)	Справочник ОЭЧ стр.222 таб.6.15%	0,85	1,03	1,03	1,03	1,03
Скорректированная цена 1 кв.м.		2550,0	1409,8	1410,2	2447,9	4984,5
Поправка на дату продажи	См расчет	1,21	1,21	1,21	1,18	1,18
Скорректированная цена 1 кв.м.		3085,5	1705,9	1706,3	2888,5	5881,7
Местоположение	Воронежская область, г.Богучар, ул.Кирова, д.21	Воронежская область, Богучарский район, с. Дьяченково	Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, ул. Павших Партизан, д. 32, помещение 1.	Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, улица Павших Партизан, д. 32, помещение 5.	Верхнемамонский район, Нижний Мамон с, Красная ул, 31	Верхнемамонский район, Осетровка с, Школьная ул, 46
Типовые зоны	Райцентры сельскохозяйственных районов	Сельские населенные пункты, крупный н.п	Сельские населенные пункты, крупный н.п	Сельские населенные пункты, крупный н.п	Сельские населенные пункты	Сельские населенные пункты, крупный н.п
Расстояние от областного центра, км	240,00	250,00	240,00	240,00	200,00	200,00
Коэффициент ценовой зоны	0,65	0,49	0,49	0,49	0,35	0,49
Поправка на местоположение		1,33	1,33	1,33	1,86	1,33
Скорректированная цена 1 кв.м.		4103,7	2268,8	2269,4	5372,6	7822,7
Поправка на износ	$\Pi = (100 - \text{Ио}) : (100 - \text{Иа})$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м.		4103,7	2268,8	2269,4	5372,6	7822,7
Козф материала стен	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,08
Поправка на материал стен		0,86	0,86	0,86	0,86	0,93
Скорректированная цена 1 кв.м.		3529,2	1951,2	1951,7	4620,4	7275,1
Фактор Мисовца (коэф. торможения)		-0,020	-0,020	-0,020	-0,020	-0,020
Поправка на площадь	$\Pi = (S_{об} - S_{ан}) * \Phi_m$	19,704	2,384	3,464	2,178	1,944
Скорректированная цена 1 кв.м.	$C = S_{ан} - \Pi$	3509,5	1948,8	1948,2	4618,2	7273,2
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Коэффициент наличия коммуникаций	1	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Поправка на наличие коммуникаций		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена 1 кв.м.		3018,2	1676,0	1675,5	3971,7	6255,0
Удельный вес наличия элементов	0,59	0,65	0,65	0,65	1,00	1,00
Поправка на наличие констр.элементов		0,91	0,91	0,91	0,59	0,59
Скорректированная цена 1 кв.м.		2746,6	1525,2	1524,7	2343,3	3690,5
Потребность в ремонте	Требуется кап ремонт	удовлетворительное	неудовлетворительное	требуется кап ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на потребность в ремонте	Справочник оценщика т.1 табл8,1,2 стр.110	1,00	1,00	1,00	0,74	0,74



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Скорректированная цена 1 кв.м.		2746,6	1525,2	1524,7	1734,0	2731,0
Абсолютное изменение стоим 1 кв.м., руб.	С первонач.- С конечн.	253	-157	-156	643	2 108
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,08	-0,11	-0,11	0,27	0,44
Вес стоимости		1	1	1	1	1
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м., руб.		2 052,3				
Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.	30 374					
Нежилое помещение с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м.	52 334					

Вывод:

Стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м., полученная с применением сравнительного подхода без учета НДС по состоянию на дату оценки равна:
30 374 руб.

Стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м., полученная с применением сравнительного подхода без учета НДС по состоянию на дату оценки равна:
52 334 руб.



5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В этом разделе сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки и делается вывод о наиболее вероятной его рыночной стоимости.

Оценка по затратам. Этот подход заключается в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток – в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и развития. Использование этого подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на строительные затраты.

Оценка по доходности: Этот метод капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта в его текущую стоимость. Преимущество его в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток - в сложившейся политической и экономической ситуации, не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет.

Оценка с применением сравнительного подхода. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

• Итоговое заключение.

Для каждого из методов выбираем удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, которая затем рассчитывается как средневзвешенная.

Вес каждого из методов рассчитывается на основе экспертных оценок соответствия каждого из подходов вышеуказанным критериям по 2-бальной системе:

Расчет весов и согласование полученных результатов оценки:

Таблица 23

Критерий	Затратный подход	Сравнитель-ный подход	Всего
Достаточность и достоверность данных	2	1	3
Назначение оценки	1	2	3
Функциональное назначение объекта	1	1	2
Допущения, принятые в расчетах	2	1	3
Местоположение	1	2	3
Способность учитывать доходность объекта	1	2	3
Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	2	3
Возможность прогнозирования во времени	2	1	3
Особенности объекта	2	1	3
Влияние экономической ситуации	1	1	2
Сумма оценок	10	10	20
Вес подхода	0,50	0,50	1

№п п	Наименование оцениваемого объекта:	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес стоимос ти	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес стоимос ти	Согласованная величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.	Округлено до, руб.
1	Нежилое помеще- ние с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.	28 981	0,5	30 374	0,5	29 678	29 700
2	Нежилое помеще- ние с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5	49 933	0,5	52 334	0,5	51 134	51 100



КВ. М.						
Итого:	78 914	82 708	80 812	80 800		

Вывод : Основываясь на фактах и предположениях, примененных в настоящем анализе, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость объекта недвижимости

нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:145 общей площадью 14,8 кв.м.,
без учета НДС по состоянию на дату оценки равна:
29 700 руб.

нежилого помещения с кадастровым номером 36:03:0100065:146 общей площадью 25,5 кв.м., без
учета НДС по состоянию на дату оценки равна:
51 100 руб.

6. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Международный стандарт оценки №4 «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств».
– Интернет: www.appraiser.ru
3. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ
4. Стандарт ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
5. Стандарт ФСО-2 "Цель оценки и виды стоимости".
6. Стандарт ФСО-3 «Требования к отчету об оценке» .
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб: СПбГТУ, 1997.
8. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004г.
9. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования. ВСН 58-88(р) Госкомархитектуры. – М.: Стройиздат, 1990.–32 с.
10. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Республиканское управление технической инвентаризации – М., 1995.
11. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете
12. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. 1970 г.
13. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Республиканское управление технической инвентаризации.- М., 1995 г.
14. Индексы цен в строительстве. Региональный информационный сборник.
15. Сборник ВСН 53-86(р) для определения физического износа строений.

7. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1 -Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

Приложение 2- Данные об объектах аналогах, использованные в настоящем отчете

Приложение 3- Документы, подтверждающие полномочия оценщика.

Оценщик, Диплом ПП № 682127

Железнева Е.А.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Приложение 1

**Документы, на основании которых приняты
характеристики объекта.**



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ – ГОРОД БОГУЧАР
БОГУЧАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

396790, Воронежская обл., г. Богучар, ул. К.Маркса, 2, тел. (47366) 2-10-75,
тел./факс (47366) 2-11-75, 2-28-09, e-mail: boguchar.boguch@govvrn.ru

от «13» апреля 2021 года № 342

г. Богучар

Директору ООО «ЮСТА»
Железнёвой Е.А.

Уважаемая Елена Алексеевна!

Администрация городского поселения – город Богучар проси
произвести оценку рыночной стоимости следующих нежилых помещений
расположенных по адресу:

- Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Кирова, д. 21, пом. 4.
 - Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Кирова, д. 21, пом. 5.
- находящихся в собственности городского поселения – город Богучар.

Выписки из ЕГРН об объектах недвижимости прилагаются.

Оплату гарантируем.

Глава администрации городского
поселения – город Богучар

И.М.Нежельский



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский сектор)
Воспользоваться органами регистрационного права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
28 февраля 2019г.			
Кадастровый номер:	36:03:0100065:145		
Номер кадастрового квартала:	36:03:0100065		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 151/152		
Адрес:	Воронежская область, г.Богучар, ул. Кирова, д. 21, пом. 4		
Площадь, м2:	14,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	71287,01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:03:0100065:133		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об ином объекте недвижимости в составе предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об ином объекте недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28 февраля 2019г.			
Кадастровый номер: 36:03:0100065:145			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений социального назначения или помещений домов коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.			
Нежелательный Иван Михайлович (представитель правообладателя).			
Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ - ГОРОД БОГУЧАР			
БОГУЧАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Раздел 2

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

Именное	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
28 февраля 2019г.	
Кадастровый номер: 36:03:0100065:145	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 1.1
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 2.1
4	Договоры участия в долевом строительстве: 36:03:0100065:145-36:004/2018-1
5	Заявления в судебном порядке права требования: 23.07.2018 10:10:57
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: не зарегистрировано
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правонарешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28 февраля 2019г.			
Кадастровый номер:		36:03:0100065:145	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

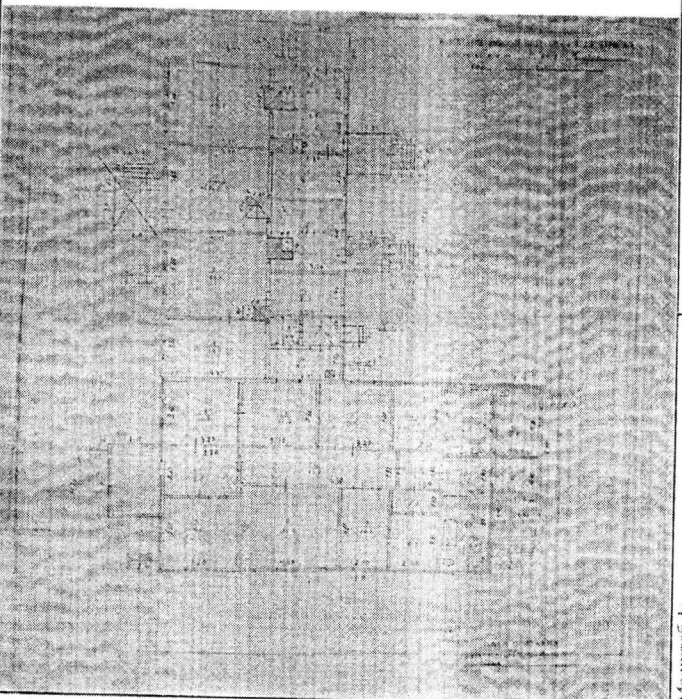
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Наименование вкл. объекта недвижимости			
Лист №1 Лист 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28 февраля 2019г.			
Кадастровый номер:		36:03:0100065:145	
Кадастровый номер:		36:03:0100065:145	
Номер этажа (этажей):		1	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	



Филиал Федерального государственного казенного учреждения «Федеральный центр кадастровых работ» в Воронежской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.10.2019, поступившего на рассмотрение 29.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист I			
Помещение			
Лист №1 Раздел I	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела I: 2	Всего листов выписки: 5
30 октября 2019г. № КУВН-001/2019-26473401			
Кадастровый номер:	36:03:0100065:146		
Номер кадастрового квартала:	36:03:0100065		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2012		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 0-187; Инвентарный номер 151/152; Условный номер 36-36-04/002/2010-837		
Адрес:	Воронежская область, р-н Богучарский, г. Богучар, ул. Кирова, д. 21, кв. 5		
Площадь, м2:	25,5		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	74563,02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:03:0100065:133		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о владении объектом недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



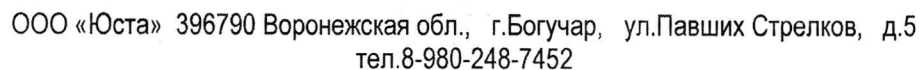
ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Лист 2

Пояснение		Всего листов выписки: 5	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2		
30 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-26473401			
Кадастровый номер: 36-03/01006/05/146			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подписать выписку:	Администрация городского поселения - город Богучар Богучарского муниципального района Воронежской области		

Подпись полномочного должностного лица	Подпись	Инициалы, фамилия
--	---------	-------------------

М.П.



1986-1987

Chlorophyll α and β were determined using a Shimadzu 1010 spectrophotometer.

[illegible]

21.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

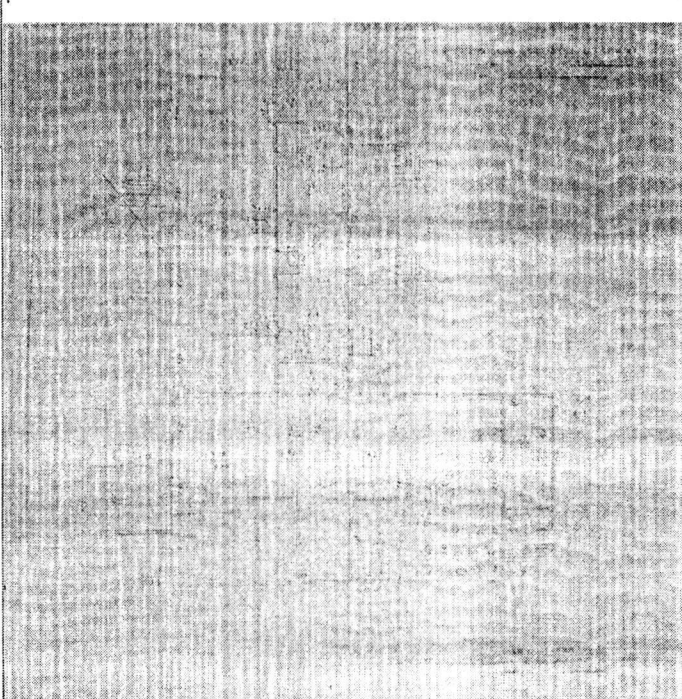
Лист 4	
Наименование ООО «Юста» (визитка)	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 5
30 октября 2019г. № КУВИ-инв/2019-26473401	
Калькуляция помет:	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:
360330100005146	
Листы отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП.		



Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Исход расчетно-технического помещения, принадлежащего на праве (полное право)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего листов выписки: 5
30 октября 2019г. № КУВМ-001/2019-26473401			
Кадастровый номер:		36:03:0100065:146	
Кадастровый номер:		36:03:0100065:146	
Номер этажа (этажей):		1	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

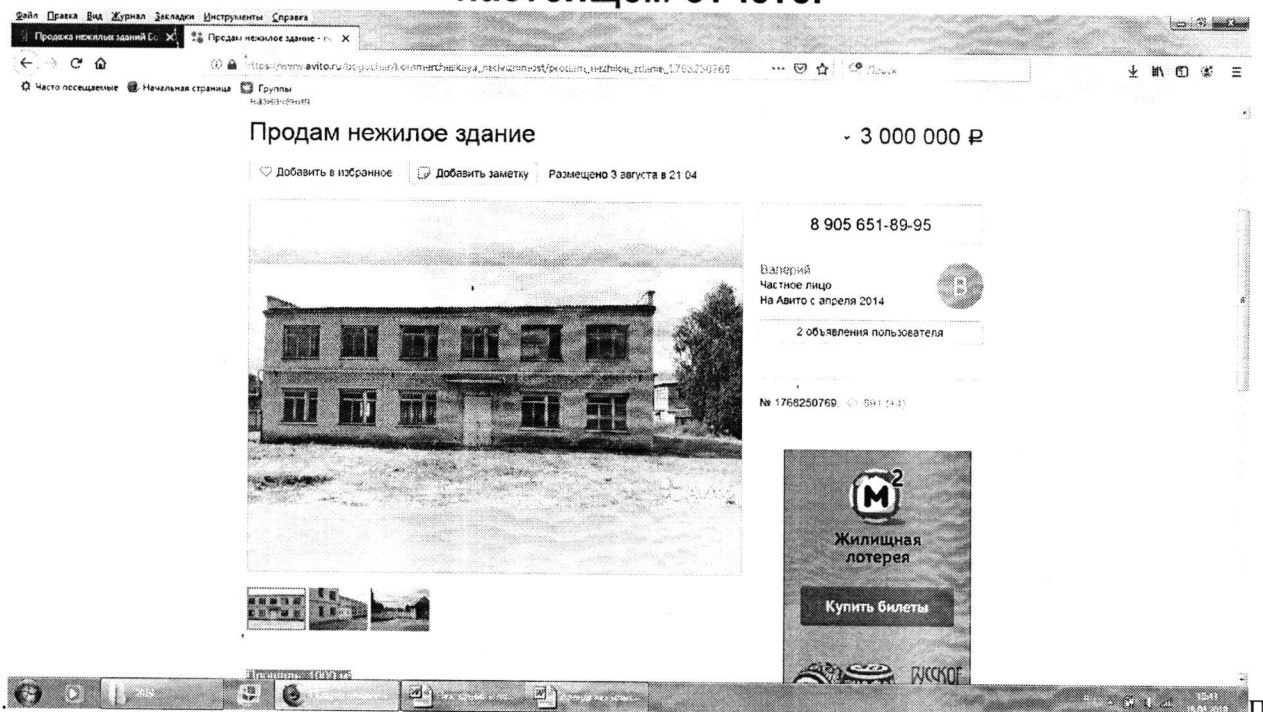
М.П.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Приложение 2

Данные об объектах аналогах, использованных в настоящем отчете.



площадь: 1000 м²

Воронежская область, село Дьяченково

Продается нежилое здание площадью 1000 кв.м, с тыльной стороны большой бокс с заездом..участок 30 соток, все коммуникации, свет, газ, вода, имеется проходная(домик)

https://www.avito.ru/boguchar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_zdanie_1768250769

Организатор торгов:

АДМИНИСТРАЦИЯ
БОГУЧАРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения:

28.11.2017 11:00

Дата и время окончания приема заявок:

10.01.2018 10:00

Место и срок подведения итогов:

здание администрации Богучарского муниципального района по адресу:396790 Воронежская область, г. Богучар, ул. Кирова, 1. итоги аукциона подводятся в день проведения аукциона.

Статус:

Объявлен

Тип имущества:

Помещение

Вид собственности:

Муниципальная

Решение собственника о проведении торгов:

постановление администрации Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района от 06.10.2017 года № 70 «О продаже муниципального имущества Залиманского сельского поселения».

Валюта лота:

рубли

Наименование и характеристики имущества:

нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 134,2 кв.м., этаж 1, с кадастровым (или условным) номер 36:03:0700010:150, расположенное по адресу: Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, ул. Павших Партизан, д. 32, помещение 1.



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Страна размещения: РОССИЯ
Место нахождения имущества: Воронежская обл, Богучарский р-н
Детальное местоположение:
Начальная цена продажи имущества: 183 400 руб.
Шаг аукциона: 9 170 руб.
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=25047992&lotId=25048587&prevPageN=3>

Организатор торгов: АДМИНИСТРАЦИЯ
БОГУЧАРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения: 28.11.2017 11:00
Дата и время окончания приема заявок: 10.01.2018 10:00

Место и срок подведения итогов: здание администрации Богучарского муниципального района по адресу: 396790 Воронежская область, г. Богучар, ул. Кирова, 1. итоги аукциона подводятся в день проведения аукциона.

Статус: Объявлен
Тип имущества: Помещение
Вид собственности: Муниципальная

Решение собственника о проведении торгов: постановление администрации Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района от 06.10.2017 года № 70 «О продаже муниципального имущества Залиманского сельского поселения».

Валюта лота: рубли

Наименование и характеристики имущества: нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 188,0 кв.м., этаж 1, с кадастровым (или условным) номером 36:03:0700010:224, расположенное по адресу: Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, улица Павших Партизан, д. 32, помещение 5.

Страна размещения: РОССИЯ
Место нахождения имущества: Воронежская обл, Богучарский р-н
Детальное местоположение:
Начальная цена продажи имущества: 257 400 руб.
Шаг аукциона: 12 870 руб.
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=25047992&lotId=25048802&prevPageN=3>

Организатор торгов: АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЕРХНЕМАМОНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения: 21.09.2018 14:19
Дата и время окончания приема заявок: 22.10.2018 16:00

Место и срок подведения итогов: с.Верхний Мамон, пл. Ленина, 1 администрация муниципального района, 3 этаж, комн. № 54. Подведение итогов аукциона осуществляется в день проведения аукциона

Статус торгов: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Наименование и характеристика имущества: нежилое здание, пл. 123,7 кв.м., кад. № 36:06:0900001:138 и земельный участок под зданием, площадь 500,0 кв.м., кад. № 36:06:0900001:72

Итоги приватизации/продажи: В соответствии со ст. 23 п.1 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» №178-ФЗ от



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Тип имущества:	21.12.2001г., аукцион признан не состоявшимся.
Вид собственности:	Здание Муниципальная
Решение собственника о проведении торгов:	решение отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Верхнемамонского муниципального района от 19 сентября 2018 г. № 30 «О реализации муниципального имущества»
Валюта лота:	рубли
Наименование и характеристики имущества:	нежилое здание, пл. 123,7 кв.м., кад. № 36:06:0900001:138 и земельный участок под зданием, площадь 500,0 кв.м., кад. № 36:06:0900001:72
Страна размещения:	РОССИЯ
Место нахождения имущества:	Воронежская обл, Верхнемамонский р-н, Нижний Мамон с, Красная ул
Детальное местоположение:	Воронежская обл, Верхнемамонский р-н, Нижний Мамон с, Красная ул, 31
Начальная цена продажи имущества:	293 990 руб.
Шаг аукциона:	14 699,5 руб.
Перечень представляемых покупателями документов:	Данная информация находится в прикрепленном файле "Извещение"
Обременение:	Нет
Описание обременения:	
Размер задатка:	58 798 руб.
https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30650324&lotId=30651062&prevPageN=0	
Организатор торгов:	АДМИНИСТРАЦИЯ ВЕРХНЕМАМОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
Дата и время публикации извещения:	21.09.2018 14:19
Дата и время окончания приема заявок:	22.10.2018 16:00
Место и срок подведения итогов:	с.Верхний Мамон, пл. Ленина,1 администрация муниципального района, 3 этаж, комн. № 54. Подведение итогов аукциона осуществляется в день проведения аукциона
Статус торгов:	Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников
Наименование и характеристика имущества:	нежилое здание, пл. 104,6 кв.м., кад. № 36:06:1200005:74 и земельный участок под зданием, площадь 895,0 кв.м., кад. № 36:06:1200005:36
Итоги приватизации/продажи:	В соответствии со ст. 23 п.1 ФЗ « О приватизации государственного и муниципального имущества» №178-ФЗ от 21.12.2001г., аукцион признан не состоявшимся.
Тип имущества:	Здание
Вид собственности:	Муниципальная
Решение собственника о проведении торгов:	решение отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Верхнемамонского муниципального района от 19 сентября 2018 г. № 30 «О реализации муниципального имущества»
Валюта лота:	рубли



ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

Наименование и характеристики
имущества:

нежилое здание, пл. 104,6 кв.м., кад. №
36:06:1200005:74 и земельный участок под зданием,
площадь 895,0 кв.м., кад. № 36:06:1200005:36

Страна размещения:

РОССИЯ

Место нахождения имущества:

Воронежская обл, Верхнемамонский р-н, Осетровка с, Школьная
ул

Детальное местоположение:

Воронежская обл, Верхнемамонский р-н, Осетровка с, Школьная
ул, 4б

Начальная цена продажи имущества:

306 250 руб.

Шаг аукциона:

15 312,5 руб.

Перечень представляемых покупателями
документов:

Данная информация находится в прикрепленном файле
"Извещение"

Обременение:

Нет

Описание обременения:

Размер задатка:

61
250 руб.

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30650324&lotId=30651148&prevPageN=2>

Каменка

Воронежская область, Каменка, Сосновая 51

Продам в п.г.т.Каменка здание под восстановление, Зеленка на здание, земля в аренде. Площадь здания 312 кв.м. Удобный асфальтированный подъезд, центр, газ и вода - на границе участка. Возможна продажа с гаражами за дополнительную плату (площадь гаражей - 140. В гаражах 380 вольт)

https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheni_e_skladskie_pomescheniya_848341940



Документы, подтверждающие полномочия оценщика

ПОЛИС № 5020 PL 0021 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Воронеж

"20" октября 2020 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Начальника отдела корпоративных продаж Воронежского филиала АО "СОГАЗ" Ильинского Юрия Николаевича, действующего на основании Доверенности №Ф50-67/20 от 07.10.2020 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЮСТА» (ООО «ЮСТА»), именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице Директора Железновой Елены Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "19" октября 2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Заявщик, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третья лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случае освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказа в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с «28» октября 2020 г. и действует до 24-00 часа «27» октября 2021 г. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшей суммой, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек). «Неагрегативна».
6. Димуты ответственности	Не установлены
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	3 000,00 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек). У единовременно в срок до 27.10.2020 г. включительно. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 38, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: http://www.sogaz.ru . 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения



Стрижователъ

Приветствую врученны Страхователю

Общество с ограниченной ответственностью
«ЮСТА» (ООО «ЮСТА»)
Юридический адрес: 396790, Воронежская область,
Богучарский район, г. Богучар, ул. Павших
Стрелков, д.5
Адрес места нахождения: 396790, Воронежская
область, Богучарский район, г. Богучар, ул. Павших
Стрелков, д.5
ОГРН 1093620000451
ИНН 3603609351, КПП 360361061
Р/с 40702010423900000917 в ПАО «МФИБАНК»
К/сч 30101810300000000660
БИК 044525603

Справочник

Акционерное общество «Страховое общество
газовой промышленности»
(АО «СОГАЗ»)

Адрес: 107078, г. Москва, пр-т Академника
Сахарова, 10

7736015485

Воронежский филиал АО «СОГАЗ»

Адрес: 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, 104Б

Р/с: 40701810659010300001 Центральный филиал
АБ «Россия»

№/с. № 3010181014525000220

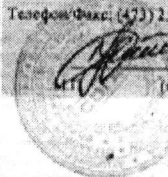
BOOK 044525220

KFH 99795001

OFPH: 1027719120921

Telerecord Fax: (473) 255-1900

Ильинский Ю. Н.
(подпись)





ООО «Юста» 396790 Воронежская обл., г.Богучар, ул.Павших Стрелков, д.5
тел.8-980-248-7452

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030247-1

от 01 октября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности выдан в направлении оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Железновой Елене Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 01 октября 2021 г. № 220

Директор



А.А. БУЖИК

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 01 октября 2024 г.



13164 T. MACCHI 2017
 13165 T. MACCHI 2017
 13166 T. MACCHI 2017

Выпуск № 142-03/11
из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГІСТРОВ ОЦЕНКИ"

31 марта 2011 г.

Настоящая выписка из реестра некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАЛЫХ БИЗНЕСОВ" выдана по запросу №

Колосовский Емил Александрович

My work has been very successful in the last few years.

О том, что Железнова Елена Алексеевна

CMC Engineering

«Саморегулируемая организация «Ассоциация юристов России»

1910-1919

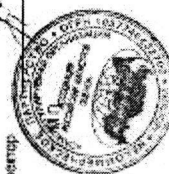
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ СЛУЕВ

и (по) включен (а) в реестр слиящихся Немецко-евого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

For more information, call 1-800-848-6666.

29 декабря 2007 г. 41 МННСП/П/Т/У/В/В 026

E. B. Petrovich



«Самый главный доктор»



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ
РОССИЙСКИХ НАЦИОНАЛЬНЫХ ИСТРОБОЧНИКОВ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

СВИДЕТЕЛЬСТВО

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

31 marta 2011 k.

2092-11

[illegible]

ИСТОРИИ ПОЭТИЧЕСКИХ, ЧТО

Железнова Елена Алексеевна

Издатель: 2009 №147360 062211
 ГОТОВИТЕ СЕБЯ К ВОПРОСАМ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛОВОГО НАСИЛИЯ

DEALING WITH

Российской Федерации и ее субъектов, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации о высшем образовании.

ИЗДАНИЕ С УПОМОЩЬЮ НАЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА ДОКУМЕНТАЦИИ

For example, if a person with a high level of self-esteem is asked to write a letter to a friend who is having a difficult time, they are more likely to write a supportive letter than someone with a lower level of self-esteem.

ОБЩЕСТВО «САНТОРА» И ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛИ: «САНТОРЕУНИВЕРСАЛ»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

924 29 декабря 2007 г.

№ 100 печати 924 от 29 декабря 2007 г. 0038

В соответствии с указом Президента Российской Федерации от 19.09.1994 № 1207-УЗ, в котором определены полномочия высших должностных лиц субъектов Российской Федерации (глав субъектов Российской Федерации), в соответствии с которыми они являются главами субъектов Российской Федерации, полномочиями главы субъекта Российской Федерации являются:

Order III of 1904

Петровский К.В.



162XVI

Прошнуровано, пронумеровано,
скреплено печатью

33 Труфанов
М.И. (листа (ов))

Исполнитель:

