

Документы по оценке
по договору № 89-ОЦош (24) от 05.12.2024
на проведение независимой оценки

1. Заключение о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1
2. Отчет о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1

Дзяржаўны камітэт па масмасці
Рэспублікі Беларусь
РЭСПУБЛІКАНСКАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГРОДНЕНСКАЕ АГЕНТСТВА ПА ДЗЯРЖАЎНАЙ РЕГІСТРАЦЫІ І
ЗЕМЕЛЬНАМУ КАДАСТРУ»
АШМЯНСКІ ФІЛІАЛ
вул.Першамайская,9А 231103 г.Ашмяны тэл./факс(01593) 22379
e-mail: D440@nca.by
р/с ВУ85АКВВ30124824138500000000 в ЦБУ №418 АЛТ "ААБ
Беларусбанк" в г. Ашмяны
код АКВВВУ2Х УНН 500088488

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГРОДНЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ» ОШМЯНСКИЙ
ФИЛИАЛ
ул.Первомайская,9А 231103 г.Ошмяны тел./факс (01593) 22379
e-mail: D440@nca.by
р/с ВУ85АКВВ30124824138500000000 в ЦБУ №418 ОАО "АСБ
Беларусбанк" в г. Ошмяны
код АКВВВУ2Х УНН 500088488

31.01.2025 № 89-ОЦош (24)/1

Ошмянское районное унитарное
предприятие жилищно-
коммунального хозяйства

О результатах независимой оценки

В соответствии с договором № 89-ОЦош (24) от 05 декабря 2024 г., заключенным между Ошмянским филиалом РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и заказчиком оценки Ошмянским районным унитарным предприятием жилищно-коммунального хозяйства, оказаны услуги по оценке, оценщиком недвижимости выполнен расчет остаточной стоимости объекта оценки: недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59,3 м² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовый ((А1/д)), расположенный по адресу: Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1.

Цель настоящей оценки – реализация управленческого решения, в соответствии с п.10.3 ТКП 52.7.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности».

Приложения:

1. Заключение о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1 на 1 листе в 1 экземпляре.
2. Отчет о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1 на 42 листах в 1 экземпляре.

Начальник Ошмянского филиала



А.С.Игнатович

Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
РЭСПУБЛІКАНСКАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ГРОДНЕНСКАЕ АГЕНТСТВО ПА ДЗЯРЖАЎНАЙ РЕГІСТРАЦЫІ І
ЗЕМЕЛЬНАМУ КАДАСТРУ»
АШМЯНСКІ ФІЛІАЛ
вул. Першамайская, 9А 231103 г. Ашмяны тэл./факс (01593) 22379
e-mail: D440@nca.by
р/с ВУ85АКВВ30124824138500000000 в ЦБУ №418 ААТ «ААБ
Беларусбанк» в г. Ашмяны
код АКВВВУ2Х УНН 500088488

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГРОДНЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ» ОШМЯНСКИЙ
ФИЛИАЛ
ул. Первомайская, 9А 231103 г. Ошмяны тел./факс (01593) 22379
e-mail: D440@nca.by
р/с ВУ85АКВВ30124824138500000000 в ЦБУ №418 ОАО «АСБ
Беларусбанк» в г. Ошмяны
код АКВВВУ2Х УНН 500088488

31.01.2025 № 29

Заклучение о независимой оценке №89-ОЦош (24)/1

В соответствии с договором №89-ОЦош (24) от 05 декабря 2023 г., заключенным между РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и заказчиком оценки Ошмянским районным унитарным предприятием жилищно-коммунального хозяйства, оказаны услуги по определению остаточной стоимости объекта оценки.

Объект оценки: недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59,3 м² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовый ((А1/д)) (далее объект оценки).

Адрес объекта оценки: Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1.

Имущественные права на изолированное помещение: право собственности, правообладатель – административно-территориальная единица Ошмянский район; право хозяйственного ведения, правообладатель – юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Ошмянское районное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства.

Цель оценки стоимости: реализация управленческого решения, в соответствии с п.10.3 ТКП 52.7.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности».

Дата осмотра: 31.01.2025.

Дата оценки: 31.01.2025.

Предмет оценки: остаточная стоимость объекта оценки.

Валюта оценки: белорусский рубль.

Используемый метод оценки: затратный.

Используемый метод расчета стоимости: метод построения.

Результат независимой оценки с учетом предпосылок и ограничений, анализа предоставленных фактов, расчетов и выводов, принятых в отчете о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1 на дату оценки без учета НДС составляет:

Наименование	Остаточная стоимость
Нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	14 600, 00 (четырнадцать тысяч шестьсот белорусских рублей 00 копеек), в том числе:
Нежилое помещение	14 200, 00 (четырнадцать тысяч двести белорусских рублей 00 копеек)
Пристройка (литер 6)	210, 00 (двести десять белорусских рублей 00 копеек)
Погреб (литер (А1/д))	190, 00 (сто девяносто белорусских рублей 00 копеек)

Примечание:

- Срок действия результата независимой оценки составляет 12 месяцев с даты оценки (п.10.4 ТКП 52.7.01-2020 (33520)).
- Заклучение о независимой оценке составлено на 1 листе на основании отчета о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1 от 31.01.2025. Заклучение о независимой оценке №89-ОЦош (24)/1 и отчет о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1 составлены в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику оценки, второй хранится у исполнителя оценки.

Приложение: отчет о независимой оценке № 89-ОЦош (24)/1 от 31.01.2025 в 1 экземпляре на 42 листах, являющийся неотъемлемой частью настоящего Заклучения о независимой оценке.

Начальник Ошмянского филиала

А.С.Игнатович /31.01.2025/

Оценщик 1 категории

Фамилия, собственное имя и отчество оценщика, проводившего независимую оценку: Скуба/Наталья Генриховна. Свидетельство об аттестации оценщика №70229 на проведение независимой оценки земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершённых строительства объектов, многолетних насаждений и имущественных прав на них, выданное на основании приказа Госкомитета по имуществу РБ №121 от 13.06.2022, начало срока действия с 28.06.2022 (срок действия 3 года).

Н.Г.Скуба /31.01.2025/

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
Республиканское унитарное предприятие «Гродненское агентство по государственной
регистрации и земельному кадастру» Ошмянский филиал
231103 Гродненская область, Ошмянский район, г.Ошмяны, ул.Первомайская, 9А
тел. 80159322378

Отчет о независимой оценке № 89- ОЦош(24)/1

Предмет оценки:	Остаточная стоимость объекта оценки
Объект оценки:	недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59,3 м ² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовый ((А1/д))
Адрес объекта оценки:	Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1
Дата отчета о независимой оценке	31.01.2025

Исполнитель оценки

Республиканское унитарное предприятие «Гродненское агентство по государственной
регистрации и земельному кадастру» Ошмянский филиал

Ошмяны 2025

Оглавление

1	Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости	3
2	Общие положения	4
2.1	Описание процедуры оценки	4
2.2	Анализ данных, использованных для оценки стоимости	5
2.3	Осмотр объекта оценки	5
2.4	Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определяется результат независимой оценки	5
3	Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии)	6
4	Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости	8
5	Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости	8
5.1	Общие положения	8
5.2	Определение первоначальной стоимости объекта оценки	8
5.3	Определение стоимости замещения	9
5.4	Определение накопленного износа	10
5.4.1	Определение физического износа	11
5.4.2	Определение функционального износа	11
5.4.3	Определение внешнего износа	11
5.4.4	Результаты расчета накопленного износа	12
5.5	Определение остаточной стоимости объекта оценки	12
6	Обоснование результата независимой оценки	12
7	Сведения о заказчике оценки	13
8	Сведения об исполнителе оценки и оценщиках	13
9	Перечень используемых нормативных правовых актов, ТНПА, литературных источников	14
	Приложение 1 Копия задания на оценку стоимости	15
	Приложение 2 Расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета о независимой оценке	17
	Приложение 3 Информация, представленная заказчиком оценки и полученная от третьих лиц	24
	Приложение 4 Информация, собранная оценщиком самостоятельно и использованная при проведении независимой оценки	33
	Приложение 5 Фотографии (скриншоты) объекта оценки	38

1 Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости

Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1 Краткие факты и выводы по результатам оценки стоимости

Наименование характеристики	Значение характеристики
Объект оценки:	недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59,3 м ² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовый ((A1/д))
Адрес объекта оценки:	Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1
Заказчик оценки	Ошмянское районное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства
Исполнитель оценки	Ошмянский филиал РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
Основание для проведения независимой оценки	Договор об оказании услуг по проведению независимой оценки № 89-Оцош (24) от 05.12.2024 г.
Имущественные права на изолированное помещение	Право собственности, правообладатель – административно-территориальная единица Ошмянский район; право хозяйственного ведения, правообладатель – юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Ошмянское районное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства
Правоустанавливающие документы на изолированное помещение	Свидетельство (удостоверение) № 440/2071-6033 о государственной регистрации в отношении изолированного помещения составлено 28 августа 2024 г.
Дата оценки	31.01.2025
Дата осмотра	31.01.2025
Способ проведения осмотра	Осмотр объекта оценки проводился по месту нахождения объекта оценки
Валюта оценки	Белорусские рубли
Валюта расчета	Белорусские рубли
Цель оценки стоимости	Реализация управленческого решения, в соответствии с п.10.3 ТКП 52.7.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности»
Предмет оценки	Остаточная стоимость объекта оценки
Используемые методы оценки и расчёта стоимости	Метод построения затратного метода оценки
Год постройки	1896
Результат независимой оценки без учёта НДС	
Нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	14 600, 00 (четырнадцать тысяч шестьсот белорусских рублей 00 копеек), в том числе:
Нежилое помещение	14 200, 00 (четырнадцать тысяч двести белорусских рублей 00 копеек)
Пристройка (литер 6)	210, 00 (двести десять белорусских рублей 00 копеек)
Погреб (литер (A1/д))	190, 00 (сто девяносто белорусских рублей 00 копеек)

2 Общие положения

2.1 Описание процедуры оценки

Процедура оценки включала следующие этапы:

заключение договора на оказание услуг на проведение независимой оценки и составление задания на оценку стоимости: при заключении договора исполнитель оценки совместно с заказчиком оценки составил задание на оценку стоимости, которое является неотъемлемым приложением к договору и копия которого представлена в отчете о независимой оценке (далее – отчет об оценке) (приложение 1);

сбор и анализ информации: на данном этапе полученная от заказчика оценки исходная информация и документы проанализированы оценщиком, изучен состав и объем их представления. Результаты осмотра подтвердили данные технического паспорта. Кроме того оценщиком собрана и проанализирована информация для определения первоначальной стоимости недвижимых улучшений и другая информация для реализации затратного метода оценки;

осмотр объекта оценки: на данном этапе проводился осмотр объекта оценки с целью установления фактических данных о функциональном использовании, фактическом состоянии, недвижимых улучшений. Осмотр объекта оценки проводился по месту нахождения объекта оценки. Фотографии (скриншоты) представлены в приложении № 5 к настоящему отчету об оценке;

описание процедуры оценки: на данном этапе описана процедура оценки с отражением этапов выполненных работ и их краткого содержания;

анализ данных, использованных для оценки стоимости: на данном этапе изучены и проанализированы документы, представленные заказчиком оценки, сделан вывод об обоснованности и достаточности представленной информации для использования в процедуре оценки и обоснования результата независимой оценки;

описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки: на данном этапе определены предпосылки и ограничения в соответствии с [3], исходной информацией об объекте недвижимости, результатами осмотра;

описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии): на данном этапе отражены объемно-планировочные и конструктивные характеристики недвижимых улучшений;

обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости: на данном этапе обосновано применение затратного метода оценки и метода построения в качестве метода расчета стоимости;

расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости: на данном этапе произведен расчет стоимости объекта оценки с применением затратного метода оценки (метода построения) в соответствии с требованиями [3]-[6], включающий в себя:

- Определение первоначальной стоимости объекта оценки - на данном этапе произведен расчет первоначальной стоимости объекта оценки по первоначальной стоимости объекта-аналога с применением сборников УПВС.
- Определение стоимости замещения - расчет производился путем приведения первоначальной стоимости объекта оценки к текущему уровню цен на дату оценки с применением соответствующих коэффициентов.
- Определение физического износа – физический износ определялся методом экспертизы состояния.
- Определение остаточной стоимости объекта оценки - на данном этапе определена остаточная стоимость объекта оценки.

обоснование результата независимой оценки: на данном этапе определена и обоснована остаточная стоимость объекта оценки с учетом округления в соответствии с [3] - [6] в белорусских рублях без учета НДС;

составление и оформление отчета об оценке: на данном этапе на основе полученных расчетов подготовлен и оформлен отчет о независимой оценке в соответствии с требованиями [3]-[6];

составление и оформление заключения о независимой оценке: на данном этапе на основе полученных расчетов и отчета об оценке подготовлено и оформлено заключение о независимой оценке в соответствии с [5].

2.2 Анализ данных, используемых для оценки стоимости

Для проведения работ заказчик оценки представил следующие документы:

1. Копия свидетельства (удостоверения) № 440/2071-6033 о государственной регистрации в отношении изолированного помещения, составлено 28 августа 2024 года;
2. Копия технического паспорта на изолированное помещение, составленного по состоянию на 05.05.2022 специалистами Ошмянского филиала РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

Достоверность предоставленной информации, подтверждена заказчиком оценки.

Имеющиеся документы содержат достаточный объем информации, необходимый для проведения независимой оценки, не противоречат друг другу и приняты оценщиком к расчетам как обоснованные.

Состав документов, предоставляемых заказчиком оценки, источники информации, собираемой оценщиком самостоятельно и используемой при проведении независимой оценки, принимались в соответствии [4].

Ссылки на источники информации, используемой при проведении анализа и расчетов, отражены в отчете об оценке.

Таким образом, при анализе и изучении информации, предоставленной заказчиком оценки и собранной самостоятельно оценщиком, оценщик приходит к выводу, что данную информацию можно считать обоснованной и её достаточно для использования в процедуре оценки и определения результата независимой оценки.

2.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки производится с целью установления фактических данных об объекте оценки, в том числе недвижимых улучшений. При осмотре объекта оценки оценщиком устанавливаются фактические данные о функциональном использовании, фактическом состоянии (износе) недвижимых улучшений.

Объемно-планировочные показатели, конструктивные характеристики, данные о внутренних инженерных системах, необходимые для проведения оценки стоимости, принимаются оценщиком по техническому паспорту на изолированное помещение, составленному специалистами Ошмянского филиала РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» по состоянию на 05.05.2022 г.,

После осмотра объекта оценки – изолированного помещения, проведенного по месту нахождения объекта оценки, 31.01.2025 г. оценщиком был составлен акт осмотра, который представлен в приложении № 4, фотографии (скриншоты) представлены в приложении № 5 к настоящему отчету об оценке.

2.4 Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки

В ходе работы над отчетом об оценке оценщиком определены следующие предпосылки и ограничения:

1. документы оценки содержат профессиональное мнение оценщика относительно результата независимой оценки объекта оценки и не являются гарантией того, что объект оценки будет продан на рынке по стоимости, равной результату независимой оценки;
2. результат независимой оценки является обоснованным только при использовании документов оценки в полном объеме и в соответствии с целью оценки;
3. оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную заказчиком оценки, в том числе за юридическое описание имущественных прав на объект оценки, или за вопросы,

связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в исходной информации имущественные права на объект оценки считаются достоверными;

4. объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете об оценке;

5. оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки. результат независимой оценки и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых;

6. информация, собранная оценщиком самостоятельно и используемая в процедуре оценки, является обоснованной и достаточной для определения результата независимой оценки, поэтому оценщик в отчете об оценке производит анализ используемой информации, указывает ее источник или предпосылки и ограничения, если источник информации не может быть указан, но его использование может повлиять на результат независимой оценки;

7. заказчик оценки, исполнитель оценки, оценщик не могут использовать документы оценки иначе, чем в соответствии с целью оценки, указанной в договоре;

8. от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу независимой оценки, кроме как по официальному вызову суда, органа уголовного преследования или органа, ведущего административный процесс;

9. мнение оценщика относительно результата независимой оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут повлиять на результат независимой оценки после даты оценки;

10. оценщиком не проводились обмерные работы, данные приняты по техническому паспорту на изолированное помещение, составленному по состоянию на 05.05.2022 специалистами Ошмянского филиала РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

11. при определении стоимости объекта оценки использовалась нормативно-техническая, имеющая отношение к оценочной деятельности, действующая на дату оценки;

12. оценка производилась в соответствии с пунктом 10.3 ТКП 52.7.01-2020;

13. независимая оценка проведена с учётом требований п.17 [1];

14. осмотр производился только изолированного помещения, акт осмотра и физический износ рассчитан для объекта оценки – изолированного помещения;

15. при отсутствии в сборниках УПВС необходимого объекта-аналога принимался объект-аналог с наиболее близкими характеристиками;

16. назначение капитального строения – здание многофункциональное. Государственная регистрация изменения назначения капитального строения произведена в 2024 году, ранее здание было зарегистрировано как блокированный жилой дом, поэтому при расчёте первоначальной стоимости в ценах 1969 года объект-аналог принят соответствующим назначению жилого дома;

17. ввиду того, что доступ предоставлен не во все помещения капитального строения и определить физический износ конструктивных элементов не представляется возможным, физический износ недвижимых улучшений рассчитан методом экспертизы состояния, по шкале экспертных оценок физического износа согласно приложениям Н (согласно п.9.12.2.9 [4]).

18. расчёт первоначальной стоимости изолированного помещения в ценах 1969 года производился путём деления первоначальной стоимости капитального строения на общую площадь помещений капитального строения и умножения на общую площадь нежилого изолированного помещения;

3 Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии)

Описание недвижимых улучшений произведено согласно техническому паспорту на изолированное помещение, составленному специалистами Ошмянского филиала РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» по состоянию на 05.05.2022 г.

Характеристика недвижимых улучшений представлена в таблице 3.1

Таблица 3.1 Характеристика недвижимых улучшений

Наименование характеристики	Значение характеристики
Объект оценки	Недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59,3 м ² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовый ((А1/д))
Адрес объекта оценки	Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1
Год постройки (дата приёмки в эксплуатацию)	1896
Количество этажей, шт.	1
Объём изолированного помещения, м ³	215,0
Общая площадь нежилого изолированного помещения, м ²	59,3
Нормируемая площадь нежилого изолированного помещения, м ²	-
Техническое описание изолированного помещения	
Наименование	Конструкция
Фундамент	Бутобетон
Наружные стены	Бревно
Внутренние стены	Бревно
Перегородки	Доска, бревно
Перекрытия	Дерево
Крыша (кровля)	Асбестоцементный волнистый лист
Полы	ДВП
Окна	Дерево
Двери	Дерево
Наружная отделка стен	Окрашено, обшивка деревом
Внутренняя отделка стен	Оклейка обоями
Отопление	Печь
Холодное водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Горячее водоснабжение	Нет
Ванны, душ	Нет
Электроснабжение	Централизованная система
Газоснабжение	Автономная система
Вентиляция	Вентиляция с естественным побуждением
Иные	Телефонизация, телевидение
Прочие	Нет
Техническое описание пристройки (литер 6)	
наименование	конструкция
Фундамент	Бутобетон
Стены	Доска
Перегородки	Нет
Перекрытия	Деревянное
Крыша	Волнистый шифер
Полы	Линолеум
Окна	Дерево

Наименование характеристики	Значение характеристики
Двери	Дерево
Отделка	Окраска
Электроснабжение	Централизованная система
Прочие	Крыльцо
Площадь, м ²	3(6)
Объём, м ³	7
Техническое описание погреба (литер (А1/д))	
наименование	конструкция
Стены	Бутовые
Перекрытия	Дерево
Площадь, м ²	6
Объём, м ³	10

4 Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости

В соответствии с п. 10.3 [6] для цели оценки «отчуждения на возмездной основе на торгах (аукционе либо по конкурсу оценочная стоимость этого имущества приравнивается к остаточной стоимости объекта оценки, определенной в рамках затратного метода оценки для цели оценки «реализация управленческого решения». В качестве метода расчета стоимости выбран метод построения.

5 Расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости

5.1 Общие положения

В соответствии с целью оценки, предусмотренной договором на проведение независимой оценки, оценка проводилась затратным методом оценки и методом построения в качестве метода расчета стоимости.

В соответствии с договором на проведение независимой оценки, объектом оценки являются недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59.3 м² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовый ((А1/д)), расположенный по адресу: Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1.

Если предметом оценки является остаточная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения), процедура оценки методом построения включает следующие этапы:

- определение первоначальной стоимости объекта оценки (недвижимых улучшения);
- расчет стоимости замещения;
- определение накопленного износа недвижимых улучшений;
- определение остаточной стоимости объекта оценки (недвижимых улучшений).

5.2 Определение первоначальной стоимости объекта оценки

Первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) определяется на основании исходной информации, предоставленной заказчиком оценки, полученной от третьих лиц, а также информации, собранной оценщиком самостоятельно и используемой при проведении оценки стоимости. Решение о методе определения первоначальной стоимости объекта оценки (недвижимых улучшений), принимает оценщик.

Первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения), определяемая с использованием информации по объектам-аналогам, может рассчитываться следующими параметрическими методами:

- сравнения удельных показателей, в том числе методом сравнительной единицы;
- математической статистики;

- разбивки;
- агрегатным;
- балльным;
- другими.

В документах, представленных заказчиком оценки, отсутствует информация, позволяющая определить первоначальную стоимость недвижимых улучшений, в связи с этим она рассчитывалась по первоначальной стоимости объекта-аналога. Первоначальная стоимость недвижимых улучшений определялась по первоначальной стоимости объекта-аналога с применением Сборников УПВС.

Основные параметры, необходимые для определения первоначальной стоимости недвижимых улучшений, приняты по данным технического паспорта, составленного по состоянию на 05.05.2022 г. специалистами РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» Ошмянский филиал.

Первоначальная стоимость недвижимых улучшений рассчитывается по формуле:

$$C_n = U \times K_k \times V \quad (5.1)$$

где:

C_n – первоначальная стоимость в ценах 1969 года (по УПВС), д.е.;

U – единичная стоимость единицы измерения объекта-аналога в ценах 1969 г., д.е.;

K_k – корректирующий коэффициент стоимости единичного показателя;

V – полный измеритель в м, м², м³.

Определение первоначальной стоимости представлено в табл. 2.2 Приложения 2.

Результаты расчёта первоначальной стоимости объекта оценки представлены в таблице № 5.2.1

Таблица 5.2.1 Результаты расчёта первоначальной стоимости недвижимых улучшений в ценах 1969 года

Наименование недвижимых улучшений	Первоначальная стоимость
Нежилое помещение	5 078,45
Пристройка (литер 6)	73,50
Погреб (литер (А1/д))	79,00
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	5 230,95

5.3 Определение стоимости замещения

Стоимость замещения представляет собой первоначальную стоимость объекта-аналога в текущем уровне цен.

Стоимость замещения рассчитывалась по формуле:

$$C_z(C_z) = C_n(C_n) \times K_{1991} \times K_{свод} \times K_n \quad (5.2)$$

где:

$C_z(C_z)$ – стоимость восстановления (стоимость замещения), д.е.;

C_n – первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения), д.е.;

C_{na} – первоначальная стоимость объекта оценки, рассчитанная по первоначальной стоимости объекта-аналога, д.е.;

K_{1991} – индекс пересчета первоначальной стоимости объекта оценки (недвижимого улучшения) в базисный уровень цен 1991 г. (приложение Ж2 ТКП 52.3.01-2020 (33520)). K_{1991} равен единице, если первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) определена в базисном уровне цен 1991 г. или уровне цен после 1 января 1991 г.;

$K_{свод}$ – сводный коэффициент дооценки;

K_{II} – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления в доходы соответствующих бюджетов, рассчитанный без учета налога на добавленную стоимость. Принимается равным 1,10 – на дату утверждения настоящего технического кодекса. K_n равен 1, если первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) определена в ином уровне цен, отличном от базисного.

Сводный коэффициент дооценки рассчитывается по формуле:

$$K_{свод} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \times K_{n+1} \quad (5.3)$$

где:

$K_1, K_2, \dots, K_{n+1}$ – коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств. При этом K_1 принимается к уровню цен (к месяцу), в котором определена первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) или к базисному уровню цен 1991 года, если первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) определена в уровне цен до базисного уровня цен 1991 г. K_n – принимается на 1 января текущего года. K_{n+1} принимается на первое число месяца, предшествующего дате оценки, за исключением случая, если датой оценки является какое-либо число января, когда K_{n+1} принимается на 1 января. Если датой оценки является какое-либо число января текущего года, K_{n+1} равен единице.

Сводный коэффициент дооценки округляется до четырех знаков после запятой. Коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств принимаются по виду (группе) основных средств «Здания и сооружения». При определении сводного коэффициента дооценки необходимо учитывать деноминацию.

Определение стоимости замещения представлено в табл. 2.4 Приложения 2.

Результаты расчёта стоимости замещения представлены в таблице 5.3.1

Таблица 5.3.1 Результаты расчета стоимости замещения

Наименование недвижимых улучшений	Стоимость замещения
Нежилое помещение	35 491,85
Пристройка (литер 6)	513,67
Погреб (литер (А1/д))	552,11
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	36 557,63

5.4 Определение накопленного износа

Накопленный износ недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки (далее – накопленный износ), определяется как совокупность физического, функционального и внешнего износа.

В зависимости от имеющейся информации накопленный износ объекта оценки может определяться следующими методами:

- рыночной выборки;
- экономической жизни;
- модифицированным методом экономической жизни;
- разбивки по элементам;
- другими.

Оценщиками был выбран для расчета метод разбивки. Метод разбивки основан на расчете накопленного износа путем разделения его на физический износ, функциональный износ, внешний износ, последовательном их расчете и суммировании.

Накопленный износ методом разбивки определяется по формуле:

$$I_{нак} = I_{физ} + I_{функц} + I_{вн} \quad (5.4)$$

где:

$I_{нак}$ – накопленный износ объекта оценки, д.е., %;

$I_{физ}$ – физический износ улучшений, д.е., %;

$I_{функц}$ – функциональный износ улучшений, д.е., %;

$I_{вн}$ – внешний износ объекта оценки, д.е., %.

5.4.1 Определение физического износа

Физический износ определяется как износ конструкций, элементов, систем инженерного оборудования, улучшений или недвижимых улучшений в целом вследствие утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

При оценке стоимости объекта недвижимости, улучшений, недвижимых улучшений и их элементов используются следующие методы оценки физического износа:

- нормативного износа;
- средневзвешенного износа;
- экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- разбивки;
- экспертизы состояния;
- другие методы.

В наших расчетах для определения физического износа используем метод экспертизы состояния по шкале экспертных оценок физического износа согласно приложениям Н (согласно п.9.12.2.9 [4]).

Округление относительной величины физического износа производится до 5 %.

Расчет физического износа в денежном выражении представлен в Приложении 2 табл. 2.5.

Результаты расчёта физического износа представлены в таблице 5.4.1.

Таблица 5.4.1. Результаты расчета физического износа

Наименование недвижимых улучшений	Физический износ	
	%	руб.
Нежилое помещение	60	21 295,11
Пристройка (литер 6)	60	308,20
Погреб (литер (А1/д))	65	358,87
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293		21 962,18

5.4.2 Определение функционального износа

Функциональный износ: износ, вызванный несоответствием характеристик объекта оценки или объекта аналога современным требованиям рынка.

Причинами функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

В связи с тем, что оцениваемый объект использовался по прямому назначению в соответствии с предъявляемыми требованиями, функциональный износ равен нулю.

5.4.3 Определение внешнего износа

Внешний износ определяется как уменьшение стоимости недвижимых улучшений, вызванное негативным влиянием внешних факторов на объект недвижимости. Негативное влияние на стоимость объекта оценки могут оказывать экономические, природные и другие факторы (ситуация на рынке, условия финансирования, ограничения в использовании, изменения законодательства, градостроительной ситуации в регионе, изменение климатических условий и экологической обстановки, превышение допустимых пределов вредного воздействия на окружающую среду антропогенных факторов, отсутствие элементов инфраструктуры, влияющих на стоимость объекта оценки, и др.).

Внешний износ может рассчитываться следующими методами:

- доходным;
- сравнительным;
- другими.

Определение внешнего износа доходным методом оценки основано на капитализации потери дохода от двух объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ, либо на капитализации потери дохода по причине сложившегося на дату оценки более низкого уровня рыночной арендной платы.

Определение внешнего износа сравнительным методом оценки основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ.

Внешний износ может рассчитываться другими методами в зависимости от имеющейся информации (макроэкономический анализ, анализ операционной загрузки и др.).

Для объекта оценки признаков внешнего износа выявлено не было.

5.4.4 Результаты расчета накопленного износа

Накопленный износ суммируется из физического, функционального и внешнего износов. Поскольку функциональный и внешний износ по объекту отсутствует, накопленный износ по недвижимым улучшениям объекта равен физическому износу (см. в табл. 2.5 Приложения 2).

Результаты расчета накопленного износа представлены в таблице 5.4.2

Таблица 5.4.2 Результаты расчета накопленного износа

Наименование недвижимых улучшений	Накопленный износ
Нежилое помещение	21 295,11
Пристройка (литер 6)	308,20
Погреб (литер (А1/д))	358,87
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	21 962,18

5.5 Определение остаточной стоимости объекта оценки

Остаточная стоимость объекта оценки представляет собой стоимость объекта оценки, равную разнице между первоначальной стоимостью объекта оценки, стоимостью восстановления (замещения) объекта оценки (объекта – аналога) и накопленным износом и определяется по формуле:

$$C_{ост} = C_з - AD \quad (5.4)$$

где:

$C_{ост}$ – остаточная стоимость недвижимого улучшения, д.е.;

$C_з$ – стоимость замещения недвижимого улучшения, д.е.;

AD – накопленный износ недвижимого улучшения, д.е.

Определение остаточной стоимости недвижимых улучшений представлен в табл. 2.6 Приложения 2.

Результаты расчёта остаточной стоимости объекта оценки представлены в таблице 5.5.1

Таблица 5.5.1 Остаточная стоимость недвижимых улучшений

Наименование недвижимых улучшений	Остаточная стоимость
Нежилое помещение	14 196,74
Пристройка (литер 6)	205,47
Погреб (литер (А1/д))	193,24
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	14 595,45

Вывод: остаточная стоимость объекта оценки составляет 14 595, 45 (четырнадцать тысяч пятьсот девяносто пять белорусских рублей 45 копеек).

6 Обоснование результата независимой оценки

В соответствии с п.8.13.8 ТКП 52.0.01-2020 если оценка стоимости объекта оценки производилась одним методом, то стоимость, полученная в результате расчета, является результатом независимой оценки.

При определении стоимости рыночными методами оценки результат независимой оценки следует округлять:

- до 1 д. е., если результат независимой оценки не превышает 100 д. е.;
- до 10 д. е., если результат независимой оценки превышает 100 д. е. и не превышает 1 тыс. д. е.;
- до 100 д. е., если результат независимой оценки превышает 1 тыс. д. е. и не превышает 100 тыс. д. е.;
- до 1000 д. е., если результат независимой оценки превышает 100 тыс. д. е.

Если независимая оценка стоимости производится в нескольких валютах оценки, округлению подлежит результат оценки только одной их валют.

Результат независимой оценки считается обоснованным. Отчет об оценке содержит анализ, расчеты и выводы, которые обосновывают результат независимой оценки. Информация, методы оценки и методы расчета стоимости, используемые в отчете об оценке обоснованы, так как приняты на основании проведенных расчетов с учетом предпосылок и ограничений, принятых в отчете о независимой оценке. Отчет об оценке демонстрирует целостность процедуры оценки.

Результаты независимой оценки представлен в таблице 6.1

Таблица 6.1 Результат независимой оценки

Наименование	Остаточная стоимость
Нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	14 600, 00 (четырнадцать тысяч шестьсот белорусских рублей 00 копеек), в том числе:
Нежилое помещение	14 200, 00 (четырнадцать тысяч двести белорусских рублей 00 копеек)
Пристройка (литер 6)	210, 00 (двести десять белорусских рублей 00 копеек)
Погреб (литер (А1/д))	190, 00 (сто девяносто белорусских рублей 00 копеек)

Начальник Ошмянского филиала

А.С.Игнатович /31.01.2025/

Оценщик I категории

Н.Г.Скуба /31.01.2025/

7 Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки: Ошмянское районное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства

Юридический адрес: 231103 Гродненская обл., Ошмянский р-н, г. Ошмяны, ул.Чкалова, 19

Местонахождение: 231103 Гродненская обл., Ошмянский р-н, г. Ошмяны, ул.Чкалова, 19

8 Сведения об исполнителе оценки и оценщиках

Исполнитель оценки: Республиканское унитарное предприятие «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» Ошмянский филиал

Юридический адрес: 231103 Гродненская обл., Ошмянский р-н, г. Ошмяны, ул.Первомайская, 9А

Местонахождение: 231103 Гродненская обл., Ошмянский р-н, г. Ошмяны, ул.Первомайская, 9А

Оценщик: Скуба Наталья Генриховна.

Свидетельство об аттестации оценщика №70229 на проведение независимой оценки земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершённых строительством объектов, многолетних насаждений и имущественных прав на них, выданное на основании приказа Госкомитета по имуществу РБ №121 от 13.06.2022, начало срока действия с 28.06.2022 (срок действия 3 года)

9 Перечень используемых нормативных правовых актов, ТНПА, литературных источников

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» (в редакции 13.11.2014)
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь.
3. СТБ 52.3.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества», утвержденные Постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 13 января 2017 года № 4.
4. ТКП 52.3.01-2020 (33520) «Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества», утвержденные приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 ноября 2020 года № 27.
5. ТКП 52.0.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения», утвержденные приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 декабря 2020 года № 29.
6. ТКП 52.7.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности», утвержденные приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 декабря 2020 года № 29.
7. Нормативные сроки службы основных средств, утвержден Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь 30 сентября 2001 г. № 161.
8. Приказ РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» о применении государственных стандартов об оценке стоимости объектов гражданских прав № 220 от 27.09.2019.
9. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости

Приложение 1
Копия задания на оценку стоимости

Задание на оценку стоимостик договору № 89-ОЦош(24) от 05 декабря 2024 г.**Ошмянское районное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства**в лице директора Гурского Д.В., действующего на основании
Устава, именуемый в дальнейшем**ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ**Ошмянский ф-л РУП "Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному
в лице начальника Ошмянского филиала Игнатовича А.С., действующего на основании
доверенности № 1-1-25/1 от 09.01.2024 именуемый в дальнейшем ИСПОЛНИТЕЛЬОЦЕНКИ, с другой стороны, установили следующее задание на проведение независимой оценки объектов
гражданских прав:

Адрес объекта оценки:	Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1
Объект оценки (наименование, литера, площадь, год постройки и т.д.)	Недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59,3 м ² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовой ((A1/d))
Адрес объекта оценки:	Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-2
Объект оценки (наименование, литера, площадь, год постройки и т.д.)	Недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25294 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 40,3 м ² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (8), погреб бутовой ((A1/d))
Сроки проведения работ по независимой оценке	Согласно договору
Дата оценки	Устанавливается оценщиком (в течении проведения работ)
Цены оценки на	На дату оценки
Валюта оценки	Белорусский рубль
Валюта расчета	Белорусский рубль
Цель оценки стоимости	Реализация управленческого решения, в соответствии с п.10.3 ТКП 52.7.01-2020 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности"
Предмет оценки	Остаточная стоимость объектов оценки
Метод(ы) оценки	Затратный метод оценки (метод построения)
Результат независимой оценки	Без НДС
Дата осмотра	Устанавливается оценщиком (по согласованию с Заказчиком оценки).
Способ проведения осмотра	Осмотр объекта оценки проводится по месту нахождения объекта оценки
Другие требования	

ИСПОЛНИТЕЛЬ ОЦЕНКИ:

м.п.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:

м.п.



Приложение 2

Расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета о независимой оценке

Таблица 2.1 Описание объекта оценки

Наименование показателя	Величина
Объект оценки	Недвижимые улучшения: изолированное помещение с инвентарным номером 440/D-25293 (наименование: нежилое помещение; назначение: помещение неустановленного назначения), общая площадь 59,3 м ² с составными частями и принадлежностями: пристройка дощатая (6), погреб бутовый ((А1/д))
Адрес объекта оценки	Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1
Год постройки (дата приёмки в эксплуатацию)	1896
Количество этажей, шт.	1
Объём изолированного помещения, м ³	215,0
Общая площадь нежилого изолированного помещения, м ²	59,3
Нормируемая площадь нежилого изолированного помещения, м ²	-
Техническое описание изолированного помещения	
наименование	конструкция
Фундамент	Бутобетон
Наружные стены	Бревно
Внутренние стены	Бревно
Перегородки	Доска, бревно
Перекрытия	Дерево
Крыша (кровля)	Асбестоцементный волнистый лист
Полы	ДВП
Окна	Дерево
Двери	Дерево
Наружная отделка стен	Окрашено, обшивка деревом
Внутренняя отделка стен	Оклейка обоями
Отопление	Печь
Холодное водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Горячее водоснабжение	Нет
Ванны, душ	Нет
Электроснабжение	Централизованная система
Газоснабжение	Автономная система
Вентиляция	Вентиляция с естественным побуждением
Иные	Телефонизация, телевидение
Прочие	Нет
Техническое описание пристройки (литер 6)	
наименование	конструкция
Фундамент	Бутобетон
Стены	Доска
Перегородки	Нет
Перекрытия	Деревянное
Крыша	Волнистый шифер
Полы	Линолеум
Окна	Дерево
Двери	Дерево
Отделка	Окраска
Электроснабжение	Централизованная система
Прочие	Крыльцо
Площадь, м ²	3(6)
Объём, м ³	7
Техническое описание погреба (литер (А1/д))	
наименование	конструкция

Наименование показателя	Величина
Стены	Бутовые
Перекрытия	Дерево
Площадь, м ²	6
Объём, м ³	10

Таблица 2.2 Определение первоначальной стоимости объекта оценки по первоначальной стоимости объекта -аналога в ценах 1969 года

Наименование	Литер	материал	основание для расчета первоначальной стоимости		единица измерения	количество единиц измерения	стоимость измерителя, руб/ед.изм.	поправки к оценочным нормам			стоимость измерителя с поправками; руб/куб.м.	первоначальная стоимость в ценах 1969 г.	нежилое помещение
			№ сборника УПВС	№ таблицы									
Здание многофункциональное	А1/д	Бревно	4	10д	м³	481	23,60	0,955	1,020	1,016	23,36	11 236,16	5 078,45
Пристройка	6	Доска	4	93б	м³	7	10,50	1,000	1,000	1,000	10,50	73,50	73,50
Погреб	(А1/д)	Бутовый	4	98д	соор.	1	79,00	1,000	1,000	1,000	79,00	79,00	79,00
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293													5 230,95

0,955 - коэффициент на отсутствие прочих работ (-7,7), наличие телефона (+0,4), телевидения (+1,0) в жилом доме (литер А1/д)

1,02 - корректировка на полезную высоту помещений (таблица 4 сборника №4 УПВС)

1,016 - корректировка на обшивку стен досками обшивки (таблица 6 сборника №4 УПВС)

Первоначальная стоимость капитального строения в ценах 1969 года составляет

Общая площадь помещений капитального строения равна

Стоимость квадратного метра составляет 11236,16/131,2 =

Общая площадь объекта оценки (нежилого помещения) равна

Первоначальная стоимость объекта оценки (нежилого помещения) в ценах 1969 года составляет 59,3\85,64

11 236,16 рублей

131,2 м²

85,64 руб/м²

59,3 м²

5 078,45 рублей

Таблица 2.3 Определение сводного коэффициента дооценки

№	Здания и сооружения	Коэффициенты изменения стоимости основных средств		Сводный коэффициент дооценки*
		Группа основных средств		
		01.07.1992	14,5000	
		01.07.1993	19,8414	
		01.01.1994	4,9000	
		на 01.01. 95	11,9000	
		на 01.01.96	2,7889	
		на 01.01.97	1,3200	
		на 01.01.98	1,7872	
		на 01.01.99	3,1063	
		на 0.01.2000	3,8830	
		на 0.01.2001	3,3404	
		на 0.01.2002	1,3057	
		на 0.01.2003	1,3232	
		на 0.01.2004	1,3123	
		на 0.01.2005	1,2461	
		на 0.01.2006	1,1392	
		на 01.01.2007	1,0985	
		на 01.01.2008	1,1302	
		на 01.01.2009	1,2159	
		на 01.01.2010	1,0411	
		на 01.01.2011	1,1921	
		на 01.01.2012	1,9763	
		на 01.01.2013	1,4216	
		на 01.01.2014	1,2212	
		на 01.01.2015	1,0817	
		на 01.01.2016	1,0333	
		на 01.01.2017	1,0317	
		на 01.01.2018	1,0973	
		на 01.01.2019	1,1300	
		на 01.01.2020	1,1207	
		на 01.01.2021	1,0754	
		на 01.01.2022	1,1735	
		на 01.01.2023	1,1501	
		на 01.01.2024	1,1013	
		на 01.01.2025	1,1347	
			2,6740	

Примечание:

* С учетом деноминации 100 000 000 руб.

Таблица 2.4 Расчет стоимости замещения

Наименование	первоначальная стоимость в ценах 1969 г.	коэффициенты изменения стоимости, раз						Стоимость замещения
		K_{1984}	$K_{отрасл}$	$K_{мер}$	K_{1991}	$K_{свод}$	K_{II}	
Нежилое помещение	5 078,45	1,20	2,00	0,99	2,3760	2,6740	1,10	35 491,85
Пристройка дошатая (литер б)	73,50	1,20	2,00	0,99	2,3760	2,6740	1,10	513,67
Погреб бутовый (литер А1/д)	79,00	1,20	2,00	0,99	2,3760	2,6740	1,10	552,11
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293								36 557,63

K_{1991} – индекс пересчета первоначальной стоимости объекта оценки (недвижимого улучшения) в базисный уровень цен 1991 г. (приложение Ж2 ТКП 52.3.01-2020 (33520)).
 K_{1991} равен единице, если первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) определена в базисном уровне цен 1991 г. или уровне цен после 1 января 1991 г.;

$K_{свод}$ – сводный коэффициент дооценки, рассчитывается по формуле:

$$K_{свод} = K_1 \times K_{2x} \times K_{n+1}$$

где:

$K_1, K_2, \dots, K_{n+1}$ – коэффициенты изменения стоимости видов (групп) основных средств. При этом K_1 принимается к уровню цен (к месяцу), в котором определена первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) или к базисному уровню цен 1991 года, если первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) определена в уровне цен до базисного уровня цен 1991 г. K_n – принимается на 1 января текущего года. K_{n+1} принимается на первое число месяца, предшествующего дате оценки, за исключением случая, если датой оценки является какое-либо число января, когда K_{n+1} принимается на 1 января. Если датой оценки является какое-либо число января текущего года, K_{n+1} равен единице. Сводный коэффициент дооценки округляется до четырех знаков после запятой

K_n – коэффициент, учитывающий налоги и отчисления в доходы соответствующих бюджетов, рассчитанный без учета налога на добавленную стоимость. Принимается равным 1,10 – на дату утверждения настоящего технического кодекса. K_n равен 1, если первоначальная стоимость объекта оценки (недвижимого улучшения) определена в ином уровне цен, отличном от базисного.

Таблица 2.5 Определение остаточной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость замещения	Физический износ		Функциональный износ		Внешний износ		Накопленный износ	Остаточная стоимость объекта оценки	Результат независимой оценки
		%	рубли	%	рубли	%	рубли			
Нежилое помещение	35 491,85	60	21 295,11	0	0,00	0	0,00	21 295,11	14 196,74	14 200,00
Пристройка дошатая (литер 6)	513,67	60	308,20	0	0,00	0	0,00	308,20	205,47	210,00
Погреб бутовый (литер (А1/д))	552,11	65	358,87	0	0,00	0	0,00	358,87	193,24	190,00
Итого нежилое помещение с инвентарным номером 440/D-25293	36 557,63		21 962,18		0,00		0,00	21 962,18	14 595,45	14 600,00

Приложение 3

Информация, представленная заказчиком оценки и полученная от третьих лиц

КОПИЯ

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь
Республиканское унитарное предприятие "Гродненское
агентство по государственной регистрации и земельному
кадастру"

Ошмянский филиал

СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 440/2071-6033
о государственной регистрации

По заявлению от 02 августа 2024 года № 3940/24:2071

В отношении изолированного помещения с инвентарным номером 440/D-25293, расположенного по адресу: Гродненская обл., Ошмянский р-н, г. Ошмяны, ул. Борунская, 22-1, площадь - 59.3 кв.м, назначение - Помещение неустановленного назначения, наименование - Нежилое помещение

произведена государственная регистрация:

1. изменения изолированного помещения (иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь), правообладатели — административно-территориальная единица Ошмянский р-н, юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Ошмянское районное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства

Приложение: нет

Примечание: нет

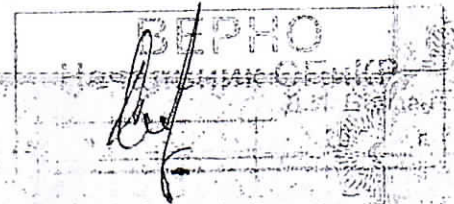
Свидетельство составлено 28 августа 2024 года
Регистратор *Быкова Анастасия Сергеевна* 2071



М.П.

(подпись)

Лист 1 из 1



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на изолированное помещение

Ошмянский филиал Республиканского унитарного предприятия "Гродненское агентство по
государственной регистрации и земельному кадастру"

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Наименование: Нежилое помещение

Назначение: 4 99 99 - Помещение неустановленного назначения

Инвентарный
номер: 440/D-25293

Адрес: 231103, Республика Беларусь, Гродненская обл., Ошмянский р-н,
г. Ошмяны, ул. Борунская, 22-1

Составлен по
дате: 05.05.2022

Составил 22.08.2024
(дата)

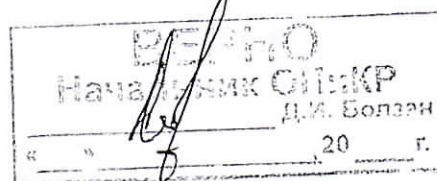
Т. А. Бойко

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное
подписавшее лицо 22.08.2024
(дата)

А. Г. Шкуратова

(инициалы, фамилия)



КОПИЯ

1. Общие сведения об изолированном помещении

1. Подъезд (секция)	-
2. Этаж	-
3. Количество этажей, шт.	1
4. Общая площадь нежилого изолированного помещения, кв.м	59.3
5. Нормируемая площадь нежилого изолированного помещения, кв.м	-
6. Количество жилых комнат, шт.	-
7. Жилая площадь квартиры, кв.м	-
8. Общая площадь жилого помещения (квартиры), кв.м	-
9. Общая площадь квартиры по СНБ, кв.м	-
10. Жилая площадь общежития, специального жилого помещения, кв.м	-
11. Общая площадь жилых помещений общежития, специального жилого помещения, кв.м	-
12. Общая площадь помещений общежития, специального жилого помещения, кв. м.	-
13. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. без учета коэффициентов, кв.м	-
14. Площадь балконов, лоджий, террас и т.п. жилых помещений с учетом коэффициентов, кв.м	-
15. Объем, куб.м	215

2. Сведения о капитальном строении

1. Инвентарный номер	440/С-8163
2. Наименование	Здание многофункциональное
3. Назначение	2 29 25 - Здание многофункциональное
4. Количество надземных этажей, шт.	1
5. Количество подземных этажей, шт.	-
6. Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	1896
7. Год реконструкции	-
8. Общая площадь здания (площадь сооружения), кв.м	143.0
9. Общая площадь жилых помещений (квартир) жилого дома, кв.м	37.4
10. Общая площадь нежилых изолированных помещений, кв.м	99.6
11. Площадь машино-мест, кв.м	0.0
12. Материал стен	Бревно
13. Лифты	Нет
14. Составные части и принадлежности	А1/д - Здание многофункциональное, 1 - Пристройка, 4 - Сарай, 6 - Пристройка, 8 - Пристройка, (А1/д) - Погреб, (А1/д) - Погреб, (А1/д) - Погреб

3. Сведения о стоимости

Вид стоимости	Дата определения (год уровня цен)	Стоимость, руб.	Документ о стоимости
1	2	3	4
Первоначальная (переоцененная) стоимость	01.01.21	609.08	Справка о балансовой принадлежности и стоимости объекта имущества РУП ЖКХ от 31.07.2024 № 02-06/2220

24

[illegible]

<*> Система теплоснабжения централизованная.

<4> Система теплоснабжения децентрализованная (локальная).

28

5. Техническое описание

5.1 Техническое описание изолированного помещения

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и инженерных систем	Описание конструктивных элементов и инженерных систем
1	2	3
1	Фундамент	Бутобетон
2	Наружные стены	Бревно
3	Внутренние стены	Бревно
4	Перегородки	Доска, Бревно
5	Перекрытия	Дерево
6	Крыша (кровля)	Асбестоцементный волнистый лист
7	Полы	Древесноволокнистые плиты (ДВП), Доска Наличие теплых полов: Нет
8	Окна	Дерево
9	Двери, ворота	Дерево
10	Отделочные работы:	-
10.1	наружная отделка стен	Окрашено, Обшивка деревом
10.2	внутренняя отделка	Оклейка обоями
11	Инженерные системы:	-
11.1	отопление	Печь
11.2	водопровод и канализация:	-
11.2.1	холодное водоснабжение	Нет
11.2.2	канализация	Нет
11.2.3	горячее водоснабжение	Нет
11.2.4	ванны, душ	Нет
11.3	система электрооборудования:	-
11.3.1	электропитание	Централизованная система
11.3.2	подключение электроплит	Нет
11.4	газоснабжение	Автономная система
11.5	вентиляция	Вентиляция с естественным побуждением
11.6	мусоропровод	Нет
11.7	лифты	Нет
11.8	иные	Телефонизация (телефонная сеть), Телевидение (телевизионная сеть)
12	Прочие	Нет

3.2 Технические условия приемо-сдаточных работ (по объектам строительства)

Литер	Наименование	Год постройки (дата приема в эксплуатацию)	Износ, %*	Площадь, кв. м**	Объем, куб. м	Описание конструктивных элементов и инженерных систем															
						фундамент	стены	перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	двери, ворота	отделка	отопление	водопровод	канализация	электрооборудование	газоснабжение	иные	прочие
1	Пристройка	1965	50	3 (6)	7	б/т	доска	нет	дер.	волн. шифер	лин.	дер.	дер.	окр.	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет
6	Погреб	1896	55																		
(А/Д)																					

Погреб: Площадь: 6,0 кв. м. Конструктивные особенности: Стены-бутовые, перекрытие-дерево, электрооборудование-нет. Объем: 10 куб. м.

* Для незавершенных строений указывается готовность, %.

** Указывается наружная площадь и площадь застройки, а в отношении погребов и т.п. – площадь по внутреннему периметру.

При внесении сведений по сооружениям графы 5 – 22 объединяются.

Примечание: Строка «Инвентарный номер» не заполнена по причине его отсутствия на момент составления итогового технического документа. Инвентарный номер присваивается при государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества и указывается в свидетельстве (удостоверении) о государственной регистрации.

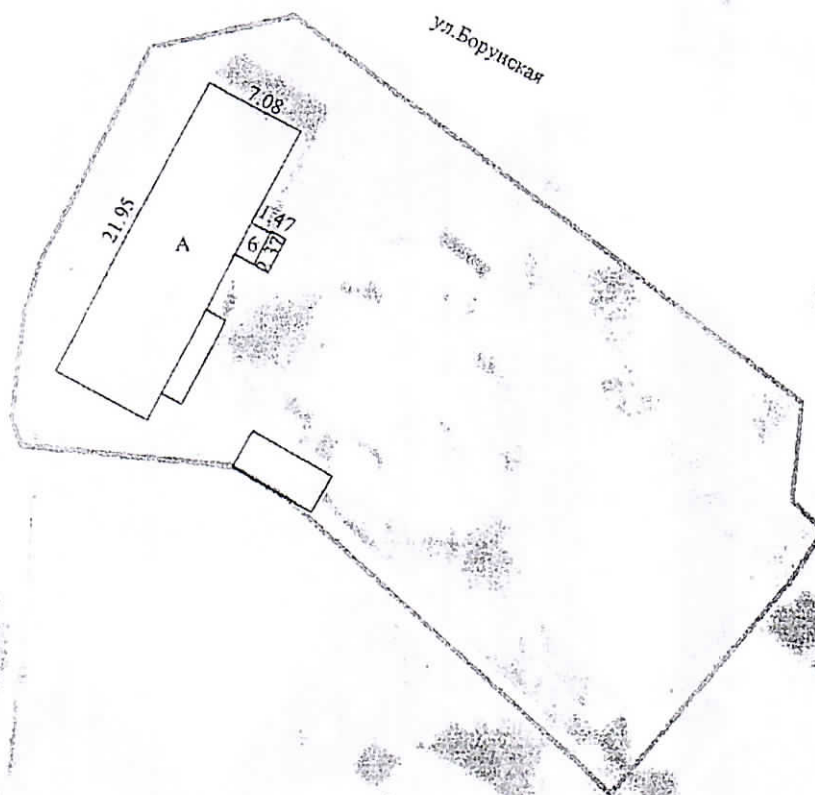
Количество страниц технического паспорта: 5

Приложение:

Ситуационный план

Приложение 1

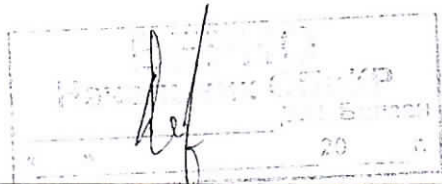
КОПИЯ



Условные обозначения

Границы земельного участка

Контур объекта

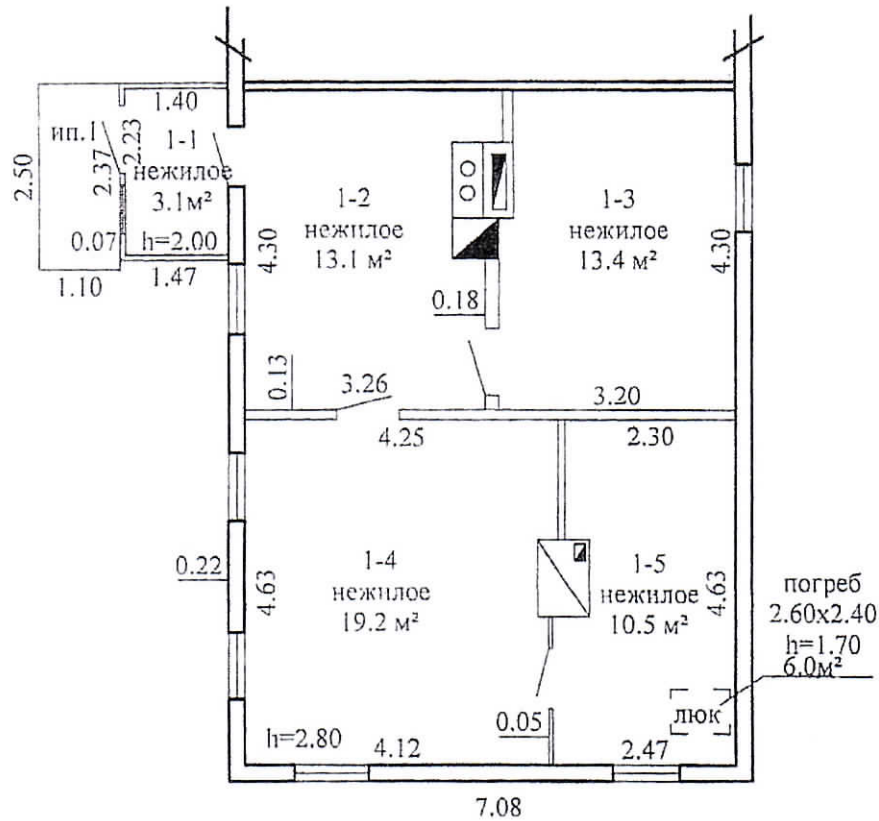


Ошмянский филиал РУП "Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"			
Нежилое помещение			
231103, Республика Беларусь, Гродненская обл., Ошмянский р-н, г. Ошмяны, ул. Борунская, 22-1			
Система координат: 1963 года			
Составлен по состоянию на: 05 мая 2022 г.			
Масштаб	Лист 1	Листов 1	Стр. 5
1:500	Инициалы, Фамилия	Подпись	Дата
Составил	Т.А.Бойко		05.05.2022
Оформил	Т.А.Бойко		22.08.2024
Проверил	А.Г.Шкуратова		22.08.2024

План изолированного помещения

Этаж-1

КОПИЯ



ип.1 59.3 м²

Ошмянский филиал РУП "Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"

Научный сотрудник
Д.М. Беляев
20 г.

Ошмянский филиал РУП "Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"			
Нежилое помещение			
231103, Республика Беларусь, Гродненская обл., Ошмянский р-н., г. Ошмяны, ул. Борунская, 22-1			
Литер А	Секция (подъезд): -	Этаж: 1	
Составлен по состоянию на: 05 мая 2022 г			
Масштаб	Лист 1	Листов 1	Стр. 6
1:100	Инициалы. Фамилия	Подпись	Дата
Составил	Т.А.Бойко		05.05.2022
Изготовил	Т.А.Бойко		22.08.2024
Проверил	А.Г.Шкуратова		22.08.2024

Приложение 4
Информация, собранная оценщиком самостоятельно и использованная при проведении независимой оценки

АКТ

осмотра оценщиком здания, сооружения, изолированного помещения (помещения), машино-места, благоустройства или их элементов

Адрес объекта оценки Гродненская обл., Ошмянский р-н, г.Ошмяны, ул.Борунская, 22-1
 Дата осмотра 31.01.2025
 Год постройки/дата приемки в эксплуатацию 1896
 Этаж/этажность 1
 Конструктивный тип (зданий, сооружений) нежилое помещение в здании многофункциональном одноэтажном бревенчатым, обшитым досками

На основании договора на оказание услуг по проведению независимой оценки от 05.12.2024 № 89-Оцош (24) произведен визуальный осмотр состояния объекта оценки и его конструктивных элементов

Осмотр объекта оценки проводился по месту нахождения объекта оценки

№ п/п	Наименование	Состояние здания	Характеристика фактического состояния	
1	2	3	4	
1	Нежилое помещение	Условно пригодное	Объект не эксплуатируется, имеются значительные разрушения, отсутствующие краткосрочные и долгосрочные конструктивные элементы либо фактический срок службы объекта превышает нормативный срок службы или срок его экономической жизни	60
2	Пристройка (литер 6)			60
3	Погреб (литер А1/д))			65

По результатам осмотра составлен настоящий акт осмотра объекта оценки и его конструктивных элементов.

Выводы и примечания (в том числе отклонения от нормальных условий эксплуатации) состояние условно пригодное

Оценщик 1 категории

 Н.Г.Скуба

ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ ОДНОЭТАЖНЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ, РУБЛЕННЫЕ ИЗ БРЕВЕН, БЕЗ МАНСАРД

Группа капитальности IV

Характеристика здания

Фундаменты бутовые с оштукатуренным цоколем, стены, рубленые из бревен, перегородки деревянные оштукатуренные, перекрытия деревянные утепленные, кровля железная по деревянным стропилам, полы дощатые.
Имеется печное отопление, электроосвещение.

Таблица 10

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориаль- ные пояса	Объем здания в куб. м до							
	200		500				1000	
			Внутренняя отделка					
	простая	повышен- ная	простая	повышен- ная	простая	повышен- ная	простая	повышен- ная
	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	25	25,6	23,6	24,2	21,2	21,8	19,1	19,7
2	26,5	27,1	25	25,5	22,5	22,9	20,2	21,1
3	28	28,7	26,4	27,1	23,7	24,2	21,4	22,3
4	29,5	30,2	27,8	28,6	25	25,5	22,5	23,4
5	31,2	32	29,5	30,3	26,5	27,3	23,9	24,8
6	50	51,2	47,2	48,4	42,4	43,6	38,2	39,4
7	61,2	62,7	57,8	56,2	51,9	53,4	46,8	48,2
8	65	66,6	61,4	62,9	55,1	56,8	49,7	51,2
9	70	71,7	66,1	67,7	59,4	61	53,5	55,2

Примечания: 1. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

электроосвещение	1,8
печное отопление	3,5

2. При наличии других разновидностей благоустройства стоимость последних определять дополнительно в следующих размерах (в %):

водопровод	0,9
канализация	4,8
горячее водоснабжение, с ваннами	4
горячее водоснабжение, без ванн	1,8
ванны с местными водоподогревателями на твердом	2,6
ванны с газовыми или электрическими водоподогревателями	2,4
центральное отопление от внешних источников теплоснабжения	2,2
отопление с местным водогрейным котлом	5,7
газ	1,8
радио	0,4

телефон	0,4
телевидение	1

Таблица 10А

Удельные веса конструктивных элементов и устройств

Конструктивные элементы	Удельные веса в %
Фундаменты	11
Стены	25
Перегородки	6
Перекрытия	12
Крыша	7
Полы	10
Окна и двери	11
Отделка внутренняя	5
Прочие	7,7
Печное отопление	3,5
Электроосвещение	1,8
Итого	100

ПРИСТРОЙКИ ДЕРЕВЯННЫЕ, ХОЛОДНЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ

Группа капитальности V

Характеристика здания

Фундаменты - бутовые столбы или деревянные стулья, стены деревянные, обшитые с наружной стороны, перегородки дощатые, перекрытия деревянные, холодные, кровля из асбестоцементных листов по деревянным стропилам, полы дощатые.

Имеется электроосвещение.

Таблица 93

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания в куб. м, до	
	На бутовых столбах	На деревянных стульях
	Внутренняя отделка	
	а	б
1	10,5	9,7
2	11,1	10,3
3	11,8	10,9
4	12,4	11,5
5	13,1	12,1
6	21	19,4
7	25,7	23,8
8	27,3	25,2
9	29,4	27,2

Таблица 93А

Удельные веса конструктивных элементов и устройств

Конструктивные элементы	Удельные веса в %
Фундаменты	11
Стены, перегородки	26
Перекрытия	4
Кровля	13
Полы	7
Проемы	14
Внутренняя отделка	18
Электроосвещение	4
Прочие работы	3
Итого	100

СБОРНИК № 4
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ,
КОММУНАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
УЧРЕЖДЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
Раздел III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

ПОГРЕБА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Группа капитальности: «а» - «в» II, «г» - «е» III

Характеристика здания

Фундаменты бутовые, стены из кирпича, бутового или штучного камня, перекрытия сводчатые или деревянные, при сводчатом перекрытии - земляная засыпка, при деревянном - земляная засыпка по накату, полы глинобитные.

Таблица 98

Восстановительная стоимость 1 сооружения в руб.

Территориальные пояса	Перекрытия					
	сводчатые			деревянные		
	Материалы стен					
	кирпич	бутовый камень	штучный камень	кирпич	бутовый камень	штучный камень
	а	б	в	г	д	е
1	104	93	120	98	79	106
2	110	99	127	104	83	112
3	116	104	134	110	88	119
4	123	110	142	116	93	125
5	130	116	150	122	99	132
6	208	186	240	196	158	212
7	255	228	294	240	193	259
8	270	242	312	255	205	276
9	291	260	336	284	243	307

Примечание. Показатели стоимости предусматривают погреб объемом до 10 куб. м. Стоимость погреба объемом более 10 куб. м определяется с надбавкой 10 % за каждый куб. м сверх 10 куб. м.

Таблица 98А

Удельные веса конструктивных элементов и устройств

Конструктивные элементы	Удельные веса в %					
	а	б	в	г	д	е
Фундаменты	10	12	11	11	14	12
Стены	43	35	41	46	41	46
Перекрытия	28	30	31	14	17	14
Кровля	5	6	4	5	7	5
Полы	4	5	4	4	5	5
Прочие работы	10	12	9	20	16	18
Итого	100	100	100	100	100	100

Приложение 5
Фотографии (скриншоты) объекта оценки





