

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Таблица 10 Технические характеристики земельного участка (кадастровый номер 36:34:03 05 010:9), право аренды, которого оценивается

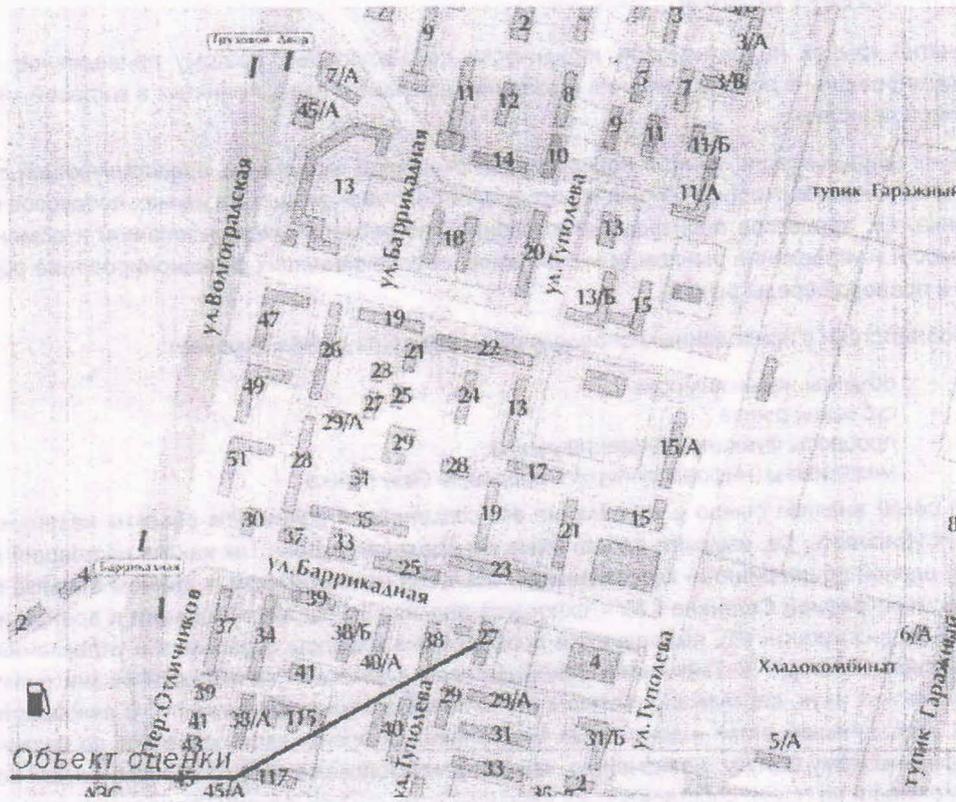
Показатель	Значение показателя
Кадастровый номер	36:34:03 05 010:0009
Вид права	Право аренды
Площадь участка, м ²	8949
Местоположение объекта	г. Воронеж, ул. Туполева, 27-а
Рельеф участка	Спокойный
Форма земельного участка	Земельный участок имеет неправильную геометрическую форму
Неблагоприятные условия окружающей среды	Не выявлены
Транспортная доступность	Автодорога
Качество дорог	Удовлетворительное
Доступные инженерные коммуникации	Электроосвещение, водопровод, канализация
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения и отдельно стоящим детским садом
Объекты повышенной опасности	Отсутствуют
Благоустройство территории	Отсутствует

8.1.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих источников.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются парамет-

Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки.



Источник: Азимут (5)

Характеристика местоположения и внешнего окружения объекта оценки представлена в таблице 12.

Таблица 12. Характеристика местоположения и внешнего окружения объекта оценки.

Транспортная доступность, удаленность от транспортных магистралей	Помещение располагается на ул. Туполева. Близость остановок общественного транспорта 5-7 минут ходьбы.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Жилые дома, со встроенными торговыми и офисными помещениями.
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность объекта оценки и района в целом	Отсутствуют
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность объекта оценки и района в целом	Отсутствуют объекты, снижающие привлекательность объекта недвижимости и района в целом.

8.3. Назначение и текущее использование объекта оценки

Согласно документам Заказчика объект оценки нежилое здание литер А представляет собой отдельно стоящее двухэтажное здание (ясли-сад) общей площадью 2 026,7 м².

Объект оценки расположен на земельном участке, относящемся к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование - Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения и отдельно стоящим детским садом.

В результате изучения предъявленной документации и осмотра оцениваемого имущества установлено, что объект оценки находится в полуразрушенном состоянии и не используется по назначению.