

ОТЧЕТ № 57

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилого здания
инфекционного корпуса Грачевской ЦРБ с кадастровым номером
56:10:0301017:158 и земельного участка, с кадастровым номером
56:10:0301017:24, расположенные по адресу: Оренбургская область,
Грачевский район, с. Грачевка, ул. Звездная, д.2**

Дата оценки — 03.06.2019 года

Дата составления отчета — 03.06.2019 года -17.06.2019г.

ЗАКАЗЧИК:

Администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Регион-Оценка»

Оценщик Печеркин Анатолий Иванович

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
7. ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	9
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ.....	12
11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	12
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	13
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	15
13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	18
13.3 Анализ рынка, относящегося к объекту оценки. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, основные ценообразующие факторы и анализ возможных их значений или диапазонов значений в Оренбургской области.	18
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	28
15.1 Анализ возможности применения подходов к оценке.....	28
15.2 Заключение об используемых подходах к оценке.....	29
16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ МЕТОДАМИ РАСЧЕТА И ВЫБОР ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ.....	37
18. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	38
19. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	39

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **Наименование (вид) объекта оценки:** нежилое здание инфекционный корпус Грачевской ЦРБ, площадью 616,0 кв.м. с кадастровым номером 56:10:0301017:158 и земельный участок, площадью 2 131,0 с кадастровым № 56:10:0301017:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под инфекционное отделение и общежитие, расположенные по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д. 2
2. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** собственность.
3. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости для купли - продажи.
4. **Предполагаемое использование результатов оценки:** для целей заключения договора купли-продажи.
5. **Основания для заключения договора на оценку:** требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
6. **Вид определяемой стоимости:** рыночная.
7. **Дата оценки:** «03» июня 2019 г.
8. **Срок проведения оценки:** «03» июня 2019 г.- «17» июня 2019 г.
9. **Расчетное состояние объекта:** текущее на дату проведения оценки.
10. **Денежная единица для измерения стоимости:** рубль.
11. **Наименование и тип документа об оценке:** отчет об оценке – полный, в письменной форме.
12. **Необходимость юридической экспертизы прав на объект:** не требуется.
13. **Допущения и ограничительные условия:**
 1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
 2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
 3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.
 4. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете о печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.
9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
10. Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться оцениваемая стоимость.
11. Оценщик подтверждает сведения о независимости юридического лица, с которым он заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ.
12. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих документов.
13. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом ООО «Регион-Оценка», считается недействительной.
14. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: отсутствует.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ООО «Регион-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 2 ед: нежилое здание инфекционного корпуса Грачевской ЦРБ, площадью 616,0 кв.м. с кадастровым номером 56:10:0301017:158 и земельный участок с кадастровым № 56:10:0301017:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под инфекционное отделение и общежитие, площадью 2 131,0 кв.м., расположенные по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д.2

Таблица 1 Основные факты и выводы

Наименование объекта оценки в соответствии с заданием полученным от Заказчика в соответствии с договором № 57 от «03» июня 2019 г.	нежилое здание инфекционного корпуса Грачевской ЦРБ, площадью 616,0 кв.м. с кадастровым номером 56:10:0301017:158 и земельный участок площадью 2 131,0 с кадастровым № 56:10:0301017:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под инфекционное отделение и общежитие, расположенные по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д. 2
Номер отчета и дата составления	№ 57 от «03»июня 2019 г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор № 57 от «03» июня 2019 г.
Имущественные права на объект оценки	Собственность (Выписки из ЕГРН №56/000/015/2019-7382 от 30.05.2019 г.; №56/ИСХ/19-234850 от 30.05.2019 г.;
Правообладатель	Муниципальное образование Грачевский район Оренбургской области
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости для целей заключения договора купли - продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для целей заключения договора купли-продажи. Отчет не может быть использован в иных целях.
Дата оценки	«03»июня 2019 г.
Период проведения работ по оценке	«03» июня 2019 г.- «17» июня 2019г.
Дата составления отчета об оценке	«03» июня 2019 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб.	Не применялся. Мотивированный отказ на стр.34
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб.	Не применялся. Мотивированный отказ на стр. 35
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	3 845 000

Оценка была произведена на основании предоставленных Заказчиком документов, осмотра объекта оценки в соответствии в Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ (в редакции, действующей на момент составления отчета) и утвержденными Федеральными стандартами оценки. Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут толковаться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничительных условий.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 2. Общие сведения

Наименование объектов оценки в соответствии с заданием, полученным от Заказчика в соответствии с договором № 57 от «03» июня 2019 г.	Нежилое здание инфекционного корпуса Грачевской ЦРБ, площадью 616,0 кв.м. с кадастровым номером 56:10:0301017:158 и земельный участок площадью 2 131,0 с кадастровым № 56:10:0301017:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под инфекционное отделение и общежитие, расположенные по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность.
Ограничения/обременения прав	отсутствуют
Номер отчета и дата составления	№57 от «03» июня 2019 г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор № 57 от «03» июня 2019 г.
Имущественные права на объект оценки	Собственность (Выписки из ЕГРН №56/000/015/2019-7382 от 30.05.2019 г.; №56/ИСХ/19-234850 от 30.05.2019 г.;)
Правообладатель	Муниципальное образование Грачевский район Оренбургской области
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано.
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости для целей заключения договора купли-продажи.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для целей заключения договора купли-продажи. Отчет не может быть использован в иных целях.
Дата оценки	«03» июня 2019 г.
Период проведения работ по оценке	«03» июня 2019 г.- «17 июня 2019г.
Дата составления отчета об оценке	«03» июня 2019 г.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3 Информация об организации, с которой оценщик заключил договор

Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Оценка»
Фактическое местоположение	460024, г. Оренбург, ул. Аксакова, д. 8/3, оф. 211
Контакты	(3532) 20-96-65, 24-60-07, 8-987-793-01-48
ИНН	5609179321
ОГРН	1155658033717 от 23.12.2015 г.
Директор	Печеркин Анатолий Иванович
Страховой полис	АО «АльфаСтрахование» – полис №5991R/776/00005/
Данные о страховании ответственности – наименование страховой компании, страховая сумма, наличие лимита ответственности	Срок действия полиса - до 19.01.2020 г. Страховая сумма (лимит ответственности) – 5 000 000 руб.

Таблица 4 Сведения о специалистах оценщиках

Фамилия, имя, отчество оценщика	Печеркин Анатолий Иванович
Номер контактного телефона	(3532) 20-96-65 ,8-987-793-01-48
Электронная почта	Region-ozenka@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве СРО «Свободный Оценочный Департамент» № 744 от 17.12.2015 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №014428-1 от 17.08.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования с АО «Альфа Страхование», № 5991R/776/00067/8 от 12.12.2018 г.. Срок действия полиса до 11.12.2019 г.

Таблица 5 Рабочая группа

Ф.И.О.	Обязанности
Руководитель Грачевского отделения оценки Спирина Н.А.	Анализ и мониторинг рынка. Сбор, анализ и подготовка технической документации к отчету. Работа с клиентами района.

Иные специалисты для проведения расчетов и формирования Отчета не привлекались.

5. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 6 Информация о заказчике оценки

Заказчик	Администрация Грачевского района Оренбургской области, с. Грачевка, ул. Майская, д. 22
Банковские реквизиты	ИНН 5627002140 КПП 562701001 Р/СЧ 40204810100000000069 БИК 045354001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области г. Оренбург

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Оценщик исходил из достоверности предоставленных документов на объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на объект, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.

2. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабжены ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.

3. Экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята как достоверная.

4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцениваемого имущества, кроме, как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

9. Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможны только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязанность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должность лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

10. Фотографии объекта оценки приведены в Отчете об оценке. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

11. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылок на данный Отчет.

12. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

14. В рамках данного отчета определялась рыночная стоимость права пользования.

15. Результаты оценки предполагается использовать для целей заключения договора аренды.

16. Итоговый результат стоимости объекта оценки указывается без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

17. Оценщик подтверждает сведения о независимости юридического лица, с которым он заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ.

18. Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

19. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом ООО «Регион-Оценка», считается недействительной.

7. ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Задачей настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей продажи. В соответствии с Договором на оценку Оценщик определяет рыночную стоимость указанного объекта.

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется следующим образом:

Рыночная стоимость недвижимого имущества - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Принципы оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. Используются следующие принципы: спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Рыночная стоимость недвижимого имущества – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Процедура оценки недвижимого имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости недвижимого имущества и оформления результатов оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости недвижимости.

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

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

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

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки недвижимого имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Добавочный доход – дополнительный доход или денежный поток, относящийся ко всей оцениваемой собственности или полученный от применения нематериального актива; определяется путем сравнения дохода или денежного потока, генерируемого с учетом нематериального актива, и дохода (денежного потока), генерируемого без нематериального актива.

Допущения и ограничивающие условия – параметры и границы, на основе которых выполнена оценка, по согласованию между оценщиком и заказчиком, с учетом имеющихся обстоятельств.

Допущения оценки – утверждения, связанные с процессом оценки, которые приняты как истинные или принимаются без доказательства корректности.

Оценочный анализ – процесс оценки, при котором оценщик определяет стоимость объекта оценки, выполняя соответствующие процедуры оценки, и может применить подходы и методы оценки, которые он считает необходимыми в сложившейся ситуации. Оценщик выражает результаты оценочного анализа как заключение о стоимости, которое может быть выражено в виде единой цифры или диапазона.

Расчетный анализ – оценка, при которой оценщик и заказчик оговаривают использование определенных подходов и методов оценки и степень разработки процедур оценки, которые оценщик должен будет выполнить при определении стоимости объекта оценки. Расчетный анализ не включает все процедуры оценки, требуемые в рамках оценочного анализа. Оценщик выражает результаты расчетного анализа в виде индикативной стоимости, представленной единой цифрой или диапазоном стоимости.

9. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Процедура оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

1-й этап. Определение задачи оценки (совместно с «Заказчиком»)

Задача оценки; установление оцениваемых имущественных прав; вид определяемой стоимости; дата оценки.

2-й этап. Составление плана и договора на проведение оценки.

Источники информации; выбор методов оценки; график работы по оценке; затраты на проведение оценки; денежное вознаграждение за проведение оценки; составление договора на оценку.

3-й этап. Установление количественных и качественных характеристик объекта. Анализ рынка.

Изучение материалов и документов, предоставленных «Заказчиком». Выполнение экспертного осмотра.

4-й этап. Расчет рыночной стоимости объекта.

Проведение оценщиком работы по определению рыночной стоимости объекта оценки: выбор подходов и методов определения рыночной стоимости, расчет рыночной стоимости в пределах выбранных подходов и методов. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5-й этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости.

6-й этап. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандартами НП СРО «СВОД»: Стандарт оценки недвижимости (утвержден Решением Совета НП СРО «СВОД», Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014г.);

Также применялись следующие учебники, методические материалы и иные источники информации:

- Оценка недвижимости. Е.И. Тарасевич. Санкт-Петербург, 1997 г.
 - Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва, 1994 г.
 - Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. М.М. Соловьев. Москва, 2003 г.
 - Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н.Ордуэй. Москва, 1995г.
 - Данные Оренбургского областного комитета государственной статистики.
 - Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
 - Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
 - Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
 - Оценка недвижимости: Учебник для ВУЗов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.
 - Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, Нижний Новгород, 2014 г.
 - Периодические издания: газета «Из рук в руки», «Мой квадратный метр», «Оренбургская недвижимость» и др.
 - Интернет-сайты (www.rosreestr.ru, www.irr.ru, www.avito.ru, <http://www.rosrealt.ru>, <http://pronto-media.ru> и др.), информационная база оценщика.
- Документация, представленная Заказчиком:
- Копия выписки из ЕГРН №56/000/015/2019-7382 от 30.05.2019 г.; №56/ИСХ/19-234850 от 30.05.2019 г.;
 - Копия технического паспорта.

11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Все копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, предоставлены и заверены Заказчиком и считаются достоверными.

12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

- Экономическое состояние города;
- Центры занятости;
- Характеристики доходов населения;
- Уровень безработицы;
- Виды землепользования в районе;
- Месторасположение объекта;
- Текущие и ретроспективные величины цен и арендных ставок;
- Перспективы экономического роста города (региона) и района месторасположения объекта;
- Характер и тип окружающей застройки;
- Характеристики субъектов рынка недвижимости;
- Транспортная обеспеченность и доступность;
- Транспортная и социальная инфраструктура;
- Ограничения в сфере строительства и землепользования;
- Соотношение прав на свободные и застроенные земельные участки (аренда, собственность – что преобладает);
- Соотношение первичного и вторичного рынков.

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

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

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

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поскольку сделан вывод о том, что снос имеющихся на участке улучшений является экономически нецелесообразным, то в ходе анализа экономической эффективности физически возможных и законодательно разрешенных способов использования объекта были рассмотрены несколько вариантов.

Применив все критерии при анализе, можно сделать вывод, поскольку в данном случае объектом оценки является нежилое здание, то наилучшим использованием принимаем использование в нынешнем качестве без рассмотрения других вариантов.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источником информации для анализа рынка помещений общественного питания служит перечень объектов, предлагаемых к аренде и продаже, с указанием их качественных характеристик, размеров, местоположения, цен предложения, даты выставления на продажу.

При проведении анализа рынка использовались данные с сайтов Министерства экономического развития Российской Федерации, Аналитического центра SRG, finnews.ru, orenburg.v-nedv.ru, orenterem.ru, rosrealt.ru, domofond.ru и ряда периодических изданий: еженедельная газета бесплатных объявлений «Из рук в руки» Оренбургские выпуски, еженедельная информационная газета «Все о недвижимости», областная газета о недвижимости «Мой квадратный метр», другие аналогичные сайты и издания.

Анализ рынка помещений можно провести по следующим направлениям:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. Краткая информация по социально-экономическому развитию Оренбургской области за 2018 год;
3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
4. Анализ рынка, относящегося к объекту оценки. анализ фактических данных о ценах сделок или предложений, основные ценообразующие факторы и анализ возможных их значений или диапазонов значений в Оренбургской области

13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Основные минувшие политические события, влияющие на экономику

После 90-х годов минувшего века, периода стремительного разрушения сложившихся ранее экономических отношений, основанных на государственной собственности на средства производства, периода бесконтрольной приватизации собственности, с 2000-х годов в России начались процессы укрепления государства и повышения уровня дисциплины в рыночной

экономике, основой которой теперь стала, преимущественно, частная собственность. Укрепление вертикали власти, экономического законодательства и законодательной дисциплины, усиление налоговой и таможенной структур, а также снижение налоговой нагрузки позволили в достаточно короткое время остановить инфляцию, ликвидировать бюджетный дефицит, и в целом стабилизировать экономику и в социальную сферу. Укрепилась банковская система и финансовая дисциплина. При поддержке и контроле со стороны государства получило развитие кредитование бизнеса и населения, получила широкое распространение ипотека, повысились социальные гарантии населения.

Это положительно отразилось на перспективах бизнеса и населения. Появился стабильный спрос. Предприятия постепенно стали обновлять станочный и транспортный парк, приобретая новое современное оборудование и машины. Повсеместно начали строиться многоэтажные жилые комплексы и посёлки индивидуальной застройки, новые производства, крупные склады, торговые и офисные комплексы, новые объекты инженерной инфраструктуры и вспомогательные сооружения. Новое строительство потребовало новых территорий. В условиях реформы земельного законодательства сформировался и заработал земельный рынок, стали расширяться города и посёлки. Снесено и реконструировано огромное количество ветхих зданий. Проложены новые магистральные коммуникации. Построено много новых автомагистралей и региональных дорог. Значительно обновились основные фонды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, техническая и материальная база подрядных организаций. Появились новые стандарты и нормативы строительства, перспективные строительные материалы и строительные технологии.

Существенную поддержку экономического роста в период 2000 – 2014 гг. оказали повышающиеся мировые цены на нефть, газ, металл и другие сырьевые товары, которыми Россия обладает в полной мере.

В результате, ВВП по ППС России в сопоставимых ценах 2011 года возрос с 2,06 трлн. дол. США в 2000 году до 3,634 трлн. долл. США в 2014 году.

Это способствовало бурному развитию рынка недвижимости. Выросли новые современные многоэтажные жилые комплексы с благоустроенной социальной инфраструктурой (школы, детские сады, парковки, парки и скверы, спортивные площадки). Появились современные посёлки с шикарными коттеджами великолепной архитектуры и прекрасным благоустройством. Повсеместно построены невиданные ранее крупные торговые и развлекательные комплексы, расширившие горизонты представлений российского населения о качественном быте, отдыхе и комфорте. Построены самые современные офисные комплексы, изменившие (наряду с развитием средств связи и интернета) представление административного работника о качественном и комфортном труде. Построены складские комплексы, учитывающие новые технологии хранения и логистики. Строятся производства, учитывающие современные технологии и параметры энергоэффективности зданий и сооружений.

В международных отношениях Россия плотно интегрирована в мировую экономику и взаимодействует с другими странами на основе исторически сложившихся экономических связей и мирового разделения труда и специализации. Наша страна, богатая энергетическими и сырьевыми ресурсами, экономически закономерно использует это в международной торговле, продавая нефть, газ, металл и другие сырьевые ресурсы, машины и оборудование, химическую продукцию, но закупая недостающую у нас высокотехнологичную продукцию: машины и оборудование, транспортные средства, медикаменты, продукцию пищевой и лёгкой промышленности.

Костяк современной мировой экономики – это крупные международные финансовые, промышленные и информационные корпорации, развитие которых требует создания общемировых экономических правил и заключения таких экономических соглашений, которые бы расширяли возможности их роста, подчиняя этой цели малые и большие страны. Свои намерения и действия глобальные игроки подкрепляют политическим, экономическим и, порой, военным давлением. Однако такое стремление к политической и экономической глобализации часто не отвечает интересам остальных участников мировой экономики, что порождает конфликты и войны.

В таких условиях Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся цивилизация с многовековой культурой, языком и традициями, стремится сохранить и упрочить своё положение. Государство вынуждено нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала, чтобы защитить российские экономические и политические интересы, чтобы не только оградить своё население от хаоса и военного разорения, но и защитить отечественный бизнес от жёсткого внешнего влияния и нечестной конкуренции с мировыми экономическими игроками. США, Англия, Германия, Япония потому и экономически сильные, что всегда вели жёсткую борьбу за мировое политическое и военное превосходство и лидерство. Военное могущество является важнейшей основой экономического процветания страны.

Это подтверждается всеми произошедшими в последние годы событиями:

- Свержение западной коалицией, возглавляемой США, правительств, негодных с позиции глобальной политической и экономической конкуренции, в Ираке, Югославии, Афганистане, Ливии, Египте, организация госпереворота в Украине и попытка свержения законного правительства в Сирии привели в движение массы беженцев из Африки, Ближнего Востока, Украины;

- Создание Западом пояса напряжённости и военных конфликтов вокруг России (Прибалтика, Украина, Грузия, Ближний Восток) заставило руководство нашей страны пересмотреть своё отношение к заверениям Запада относительно равноправия и взаимной выгоды в международных отношениях;

- Противодействия со стороны Запада экономическому развитию России: запрет международным компаниям иметь и развивать экономические отношения с Россией (санкции) дополняются созданием препятствий строительству новых газопроводов из России в Европу; кибератаками на государственные структуры, банковскую систему и частный бизнес России;

- Ограниченная российская помощь Сирии, как своему давнему союзнику, против разрастающегося в последние годы исламского экстремизма, вызванного политикой Запада, и подавление его основных сил позволяют нам не только ликвидировать террористическую раковую опухоль в ближайшем к нам приграничье, но и сохранить баланс сил в важнейшем нефте- и газодоступном регионе мира. Это защищает наши законные интересы в развитии равноправных и взаимовыгодных экономических отношений с ближайшими к нам странами;

- Произошли и происходят важнейшие политические события, которые ведут к кардинальному изменению мировой политической и экономической конъюнктуры – ослаблению влияния развитых стран Запада и упрочению позиций России, Китая, Индии, Ирана и других развивающихся стран:

- избрание президентом США Д. Трампа, заявляющего о необходимости сосредоточения США на собственных экономических проблемах и необходимости смены конфронтационного курса по отношению к России;

- решение Великобритании о выходе из Евросоюза, ставшее прецедентом для других стран – его членов и результатом ослабления политического и экономического влияния объединённого Запада на мировые процессы;

- разобщение национальных элит основных стран Евросоюза (Франции, Италии, Германии) на почве отношений к массовой миграции из исламских стран, на почве международных отношений (и прежде всего с Россией);

- избрание в Болгарии и в Молдове лидеров, заявляющих о восстановлении отношений с Россией;

- «евромайдан» и политика Запада, направленные на отрыв Украины от России, привели к внутриукраинскому военному конфликту, значительному падению ВВП Украины, резкому снижению доходов и маргинализации украинского общества. Это, наряду с другими мировыми событиями, уронило авторитет западных лидеров;

- заключён ряд соглашений между Россией и Японией о развитии политических связей и экономических отношений. Упрощается визовый режим, заключаются крупные взаимовыгодные контракты и экономические соглашения. При ключевом участии России освобождён от террористов второй крупнейший город Сирии и достигнуто соглашение о мирном урегулировании политического устройства этой важной на Ближнем Востоке страны.

- Четырёхкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы, начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западным инвестициям. Это заставило Россию диверсифицировать международную политику в направлении других стран: Китай, Индия, Иран, Япония, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие, а также восстанавливать и углублять отношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада. У России нет иной альтернативы, кроме как отстаивать государственные интересы и интересы национального бизнеса. Никто, кроме собственного государства (ни международные корпорации, ни другие государства) не будет развивать Россию, не будут выполнять социальные программы и обязательства перед населением;

- 30 ноября 2016 года в Вене страны-члены ОПЕК при активном участии и посредничестве укрепляющейся России приняли решение о регулировании и некотором сокращении добычи нефти. Такая консолидация нефтедобывающих стран позволит в дальнейшем сбалансировать финансовое и технологическое давление стран Запада. На фоне перечисленных политических и экономических изменений это стабилизировало нефтяной рынок и уже к началу нового года повысило рынок с 51,54 до 56,82 долл./баррель нефти Brent (+10,2 %). Дальнейшее укрепление рынка положительно отразится на российском бюджете и на экономике в целом;

- По данным МВФ, промышленное производство за период январь – сентябрь 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года: возросло в России - на 0,3 % (после падения на - 3,4% в 2015 г.), в Германии возросло на 0,9 %, в Италии - на 1,3 %, в Канаде - на 0,2 %, в Великобритании – на 1 %, во Франции на 0,5 %, но снизилось у индустриальных мировых лидеров: в США – на -1,2 %, Японии – на -2,0 %. Это подтверждает, что на фоне необоснованного давления на Россию у Запада также возникли экономические проблемы, хотя и при выгодном для Запада значительном снижении цен на энергоносители и сырьё.

Таким образом, несмотря на сильнейшее давление уходящей администрации США, России удаётся отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире. Вместе с тем, в европейских странах на фоне деконсолидации ЕС по проблемам с беженцами, по проблемам терроризма и беспорядков и по проблемам давления США видна перемена отношения к России в сторону улучшения со стороны населения этих стран и со стороны бизнес-элит. Само американское общество разделилось на фоне критики России. Остальные страны уже не идут в русле американской политики давления, как прежде, а развивают прямые отношения с Россией. На международном геополитическом поле все ярче прослеживаются, с одной стороны, дестабилизирующие тенденции в развитых, ранее стабильных странах Запада, с другой - укрепление позиций России, Китая, Индии, Ирана и консолидация развивающихся и сырьевых стран.

Это позволяет прогнозировать положительную динамику российского бюджета, развитие внутренних и внешних инвестиций и рост доходов бизнеса и населения, что подтверждается и западными аналитиками. По мнению американского издания Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-12-27/top-2017-emerging-emea-picks-are-all-things-russia-avoid-turkey>), в 2017 году инвесторов будут привлекать в числе других развивающихся стран Россия, где наблюдается улучшение политического климата, а активы менее уязвимы к внешним негативным факторам, таким, как повышение процентной ставки ФРС США и углубляющиеся политические и экономические риски в западных странах.

13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов¹:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – Нежилые здания (собственность публично правовых образований) и земельный участок предназначенный для общественно-деловых нужд.

¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

13.3 Анализ рынка, относящегося к объекту оценки, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, основные ценообразующие факторы и анализ возможных их значений или диапазонов значений в Оренбургской области.

Общая характеристика рынка

На региональных рынках коммерческой недвижимости сейчас настало время арендаторов. Идет развитие сетевых компаний (в таких сферах, как продуктовый ритейл, алкомаркеты, БТиЭ, DIY, спорттовары, фитнес и т.д.) – компаний, которые более стабильны и устойчивы к кризису, нежели мелкие фирмы. Помимо крупных федеральных игроков рынка развиваются и региональные сети (в аналогичных сегментах бизнеса), которые выходят на межрегиональный уровень.

Растёт и сфера услуг: коллекторские агентства, финансовые микроорганизации, фирмы по юридическим консультациям и образовательные центры. В итоге всем им для расширения нужна коммерческая недвижимость – торговые площади, офисы, склады и распределительные логистические центры, причём, как правило, в аренду. Так как большинство этих компаний являются средними и малым игроками рынка – им не по средствам строительство или покупка недвижимости. Среди общих тенденций на рынке аренды коммерческой недвижимости нужно отметить, что в сегодняшних реалиях приобретают популярность некачественные объекты, потому что они стоят дешевле качественных. Сами собственники арендных площадей становятся более эффективными в вопросах администрирования и управления недвижимостью. Всё для того, чтобы их помещения под аренду не пустовали в сложных период.

Региональные рынки коммерческой недвижимости переживают период стагнации. За 9 месяцев 2016 года стоимость кв. м торговых, офисных помещений и площадей свободного назначения уменьшилась на 2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Отрицательная динамика зафиксирована в январе-апреле, и только в мае средняя цена кв. м выросла сразу на 3%. При этом в каждом сегменте и ряде городов выделяются различные тренды.

Таблица 6 Динамика цен на коммерческую недвижимость в городах.²

Место	Город	Цена (руб. за кв.м.)	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала года	Изменение цены за год	Количество объявлений
1	Москва	329 694	+14.03%	+30.63%	+1.85%	118
2	Санкт-Петербург	308 173	-3.99%	-9.63%	-2.69%	231
3	Сочи (Краснодарский край)	188 118	+19.27%	+12.33%	+9.72%	11
4	Геленджик (Краснодарский край)	154 701	-0.21%	+125.83%	+70.62%	8
5	Балашиха (Московская область)	112 528	0%	+0.19%	+51.11%	8
6	Ростов-на-Дону	96 304	+30.38%	+26.95%	+11.38%	15
7	Нижний Новгород	83 505	0%	+0.97%	+0.97%	6
8	Севастополь	81 522	-9.51%	+47.52%	+9.28%	16
9	Уфа	79 300	+4.39%	-0.83%	-5.21%	18
10	Тюмень	79 191	+0.91%	+5.6%	+2.83%	28

Обзор рынка коммерческой недвижимости Оренбургской области

На стоимость 1 кв.м. влияет ряд параметров – местоположение, этажность дома и этаж квартиры, количество комнат, планировка, состояние квартиры и др. В предложенном ниже анализе мы выделили следующие параметры – район города, количество комнат.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В

² <https://rosrealt.ru/cena/ploshad>

нижеприведенной таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 7 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее:

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

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;

имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат

различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важными являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

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

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

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок

с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной

службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

Рынок коммерческой недвижимости состоит из четырех основных сегментов:

- Торговая недвижимость является самой востребованной среди коммерческой недвижимости и, в целом, по рынку, а также пользуется большим спросом. Сюда относят помещения под любые торговые точки: магазины, павильоны, киоски и т.п. Развитие бизнеса и расширение торговых сетей позволяют говорить, что спрос на данный вид недвижимости будет и в дальнейшем расти. На стоимость коммерческой недвижимости влияет множество факторов: транспортная инфраструктура, привлекательность здания, с точки зрения расположения, наличие или возможность установки торгового оборудования.

- Офисной недвижимостью называют помещения, расположенные в торговых и деловых центрах, офисных зданиях и т.п. Для данного типа недвижимости существенное значение имеют состояние здания и его инженерных систем, возраст постройки, возможность реконструкции помещений. Также берутся во внимание наличие системы охраны, парковки, состояние лифтов. На цену могут повлиять простота переоформления офисного помещения и наличие обременений.

- Складская недвижимость – это помещения, которые, по своей конструкции, делают возможным хранение крупных партий различных товаров. Развитие логистики и рост требований к хранению товара делают этот вид недвижимости весьма доходным. Оценка складской недвижимости зависит от расположения помещения, наличия подъездных путей различного типа и грузовых площадок, возможность установки специального оборудования для хранения товаров, наличия стеллажей и прочего.

- Недвижимость производственного назначения - предназначена для организации массового выпуска разнообразной продукции. Это могут быть перерабатывающие и производящие цеха, амбары, склады, участки земли промышленного и сельскохозяйственного назначения.

Распределение объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду в Оренбургской области в зависимости от функционального назначения представлено на рисунке:

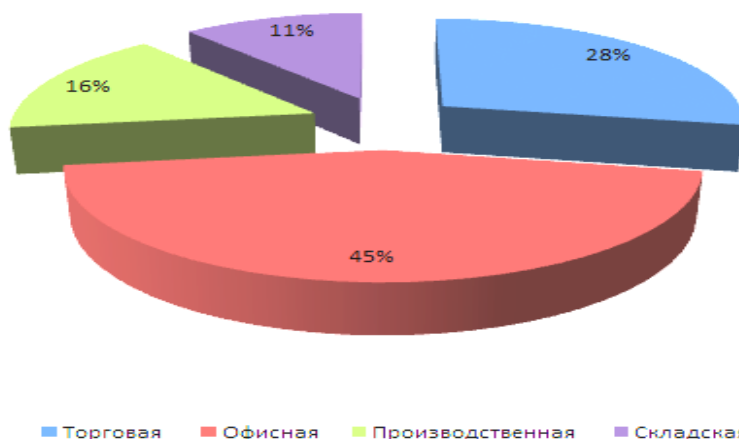
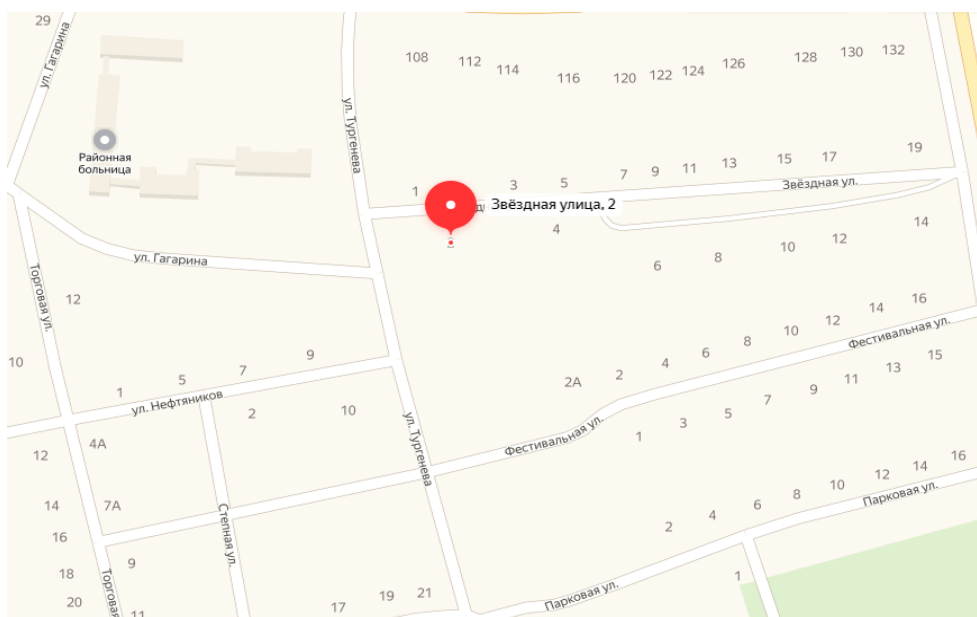


Рисунок 1 Удельные веса сегментов коммерческого сектора недвижимости Оренбургская область

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 13 Общая характеристика объекта оценки

Субъект права	Муниципальное образование Грачевский район Оренбургской области
Область	Оренбургская
Административно образование	Грачевский район
Адрес местонахождения	с. Грачевка, ул.Звездная, д.2
Характеристика местоположения:	
Удаленность от центра административного образования	Объект оценки расположен на окраине села (поселок Нефтянник (территориальное разграничение отсутствует
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка, шумовой мешок	Благополучная. Загазованность и шумовой мешок в пределах допустимых норм.



Местоположение объекта оценки на карте Грачевского района (<https://yandex.ru/maps/>)

Рисунок 4 Местоположение на карте

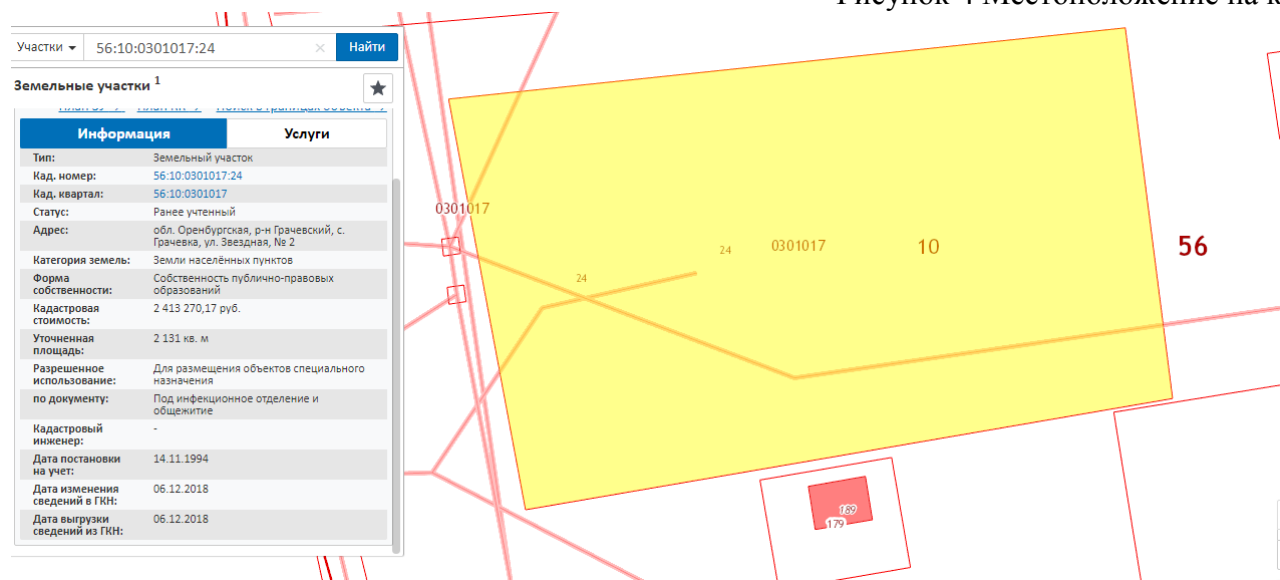


Таблица14 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристики	Объект оценки
Здание инфекционного корпуса Грачевской ЦРБ	
Наименование	Инфекционный корпус Грачевской ЦРБ
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д.2
Кадастровый №	56:10:0301017:158
Кадастровая стоимость, руб.	11 319 375,76
Площадь кв.м.	616,0
Год завершения строительства	2002
Количество этажей	2

Характеристики	Объект оценки
Земельный участок площадью 2 131,0 кв.м.	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под инфекционное отделение и общежитие
Текущее использование	Используется по разрешенному использованию
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д.2
Кадастровый №	56:10:0301017:24
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 413 270,17
Удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м., руб.	отсутствует
Форма земельного участка	прямоугольник
Рельеф земельного участка	неровный
Дополнительные элементы инженерного обеспечения, расположенного вне границ земельного участка	отсутствуют
Наличие построек на земельном участке	здание инфекционного корпуса

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

На основании п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При выборе методов в рамках использования того или иного подхода учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

15.1 Анализ возможности применения подходов к оценке

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (то есть с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (то есть с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Принимая во внимание отсутствие информации относительно затрат на содержание объекта, и условный характер пожеланий собственника о сроках полной окупаемости вложений за счет арендных платежей, оценщик счел некорректным применение методов затратного подхода в рамках текущего расчета.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

То есть подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Распределяется доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, то есть определяя «добавочную

продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Так как отсутствуют сведения, позволяющие спрогнозировать величины расходов и доходов, применение доходного подхода приведет к значительной погрешности расчетов и результаты по данному подходу могут быть недостоверными. В силу данных обстоятельств доходный подход в рамках текущего расчета не применялся.

Сравнительный подход

В основу сравнительного подхода положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

На дату оценки у оценщика есть достоверная информация о рыночной стоимости объектов, аналогичных объекту оценки в достаточном объеме.

В рамках настоящего отчета при расчете рыночной стоимости продажи применен метод сравнения продаж.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

15.2 Заключение об используемых подходах к оценке

Учитывая специфику оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, Оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришёл к следующему выводу: использовать сравнительный подход.

16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В основу сравнительного подхода положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

На дату оценки у оценщика есть достоверная информация о рыночной стоимости продажи, аналогичных объекту оценки.

Аналоги выбраны исходя из следующих соображений. Во-первых, местоположение аналогов по привлекательности близко к местоположению объекта оценки, во-вторых, оценщик располагает неофициальной достоверной информацией о реальной стоимости объектов-аналогов (документальные данные расходятся с реальными).

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках по аренде недвижимого имущества на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде помещения объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где: k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го

ООО «Регион-Оценка»

аналога,

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Следует отметить, что рейтинг информации, установленный оценщиком, отражает его мнение относительно достоверности полученных результатов, на основании установленных рейтингов были рассчитаны весовые коэффициенты. Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных для соответствующих аналогов, на соответствующие весовые коэффициенты.

В связи с отсутствием достаточного объема предложений по купле – продаже земельных участков в Грачевском районе было принято решение использовать предложения в соседних районах Оренбургской области.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости выявлен ряд предложений аналогичных объектов:

Таблица 15– Определение рыночной стоимости объекта оценки – здание инфекционного корпуса

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка	Оренбургская область, Бузулук, ул. Комсомольская, 101А	Оренбургская область, Оренбург, ул. Базовая, 17	Оренбургская область, Бузулук, ул. Матросова
Адрес объекта	Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, ул. Звездная, д. 2	Оренбургская область, Бузулук, ул.Комсомольская, 101А	Оренбургская область, Оренбург, ул. Базовая, 17	Оренбургская область, Бузулук, ул.Матросова
Цена продажи, руб.	-	19 000 000	25 000 000	8 000 000
Общая площадь, кв.м.	616,0	1 002,8	5 446	2 000,0
Цена 1 кв. м., руб.	-	18 946,95	4 590,52	4 000
Торг	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	-	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Величина корректировки, руб.	-	- 1 894,69	- 459,05	- 400
Скорректированная	-	17 052,26	4 131,47	3 600

стоимость, руб.				
Условия финансирования	-	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Корректировка	-	0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	17 052,26	4 131,47	3 600
Передаваемые права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	17 052,26	4 131,47	3 600
Условия продажи	-	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка	-	0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	17 052,26	4 131,47	3 600
Дата продажи (предложения)	-	Июнь 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	-	0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	17 052,26	4 131,47	3 600
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Корректировка	-	0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	17 052,26	4 131,47	3 600,00
Состояние внутренней отделки объекта	Удовлетворит. 40 %	Хорошее 22,5 %	Удовлетворит. 40 %	Удовлетворит. 40 %
Величина корректировки, руб.	-	-17,5% -2 984,14	0	0

Скорректированная стоимость, руб.	-	14 068,12	4 131,47	3 600,00
Площадь	616,00	1 002,8	5 446,0	2000,0
Величина корректировки, руб.	-	9,74	121,67	34,87
Скорректированная стоимость, руб.		14 077,86	4 253,14	3 634,87
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка	Оренбургская область, Бузулук, ул.Комсомольская, 101А	Оренбургская область, Оренбург, ул. Базовая, 17	Оренбургская область, Бузулук, ул. Матросова
Величина корректировки, руб.	-	- 20 % - 2 815,57	- 30 % - 1 275,94	- 20 % - 726,97
Скорректированная стоимость, руб.	-	11 262,29	2 977,2	2 907,9
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	-	5 715,79		
Рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб.	-	3 520 926,64		
Источник информации	-	https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1002.8_m_1654106532 тел:89587696792	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5446_m_1495077295 тел:89534592601	https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_1383811758 тел:89877710577

Обоснование корректировок:

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки. Оценщик учел следующие виды корректировок. В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.

Вся информация была уточнена в результате телефонных переговоров с продавцами объектов аналогов. При расчете стоимости Объекта недвижимости сравнительным подходом были введены следующие корректировки:

1. Поправка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. В очень редких случаях цена предложения совпадает с суммой сделки. Для расчетов используется среднее значение - 10,0%.

2. Поправка на передаваемые имущественные права

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на Право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с

правовыми нормами и требованиями. Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Имущественные права на объект оценки - право собственности.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

3.Условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества (свободные деньги, кредит в банке). Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не проводилась.

4.Поправка на время продажи.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. В данном случае для сравнения использованы объекты, находящиеся в продаже в мае-июне 2019г. Дата оценки – 03.06.2019г. Поправка на время продажи не требуется.

5. Поправка на местоположение.

Местоположение недвижимости - главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости.

Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта, метро. Корректировка на местоположение составлена на основании анализа сегмента зданий жилого назначения Оренбургской области и составляет 0-30% в зависимости от местоположения объектов аналогов. При сопоставлении объекта оценки и объектов – аналогов корректировка по данному фактору не требуется.

6. Поправка на этажность дома

Чем выше этажность жилого дома, тем, дешевле стоимость одного квадратного метра. Корректировка на этажность при сопоставлении объекта оценки и объектов – аналогов не требуется, так как все объекты – аналоги и объект оценки - одноэтажные.

7. Поправка на общую площадь.

Таким образом, к объектам аналогам будут применимы следующие значения поправки на общую площадь:

Расчет поправки осуществляется по формуле:

$$Pr = -0,02519 \times (S_{об} - S_{ан}),$$

где;

- **Пр** – поправка на площадь;
- **Соб** – площадь оцениваемого объекта;
- **Сан** – площадь аналога

8. Поправка на качество отделки

Внесение поправки на состояние улучшений обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Качество отделки оцениваемого объекта - удовлетворительное. Корректировка рассчитывается как разница в затратах на отделку жилого помещения. Данная корректировка не производилась.

Таблица 25. Корректирующие коэффициенты на техническое состояние здания

Техническое состояние объекта	Физический износ, %		
	Среднее значение интервала шкалы физического износа, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
отличное	2,5	0	5
очень хорошее	10	5	15
хорошее	22,5	15	30
удовлетворительное,	40	30	50
плохое	62,5	50	75
не удовлетворительное	87,5	75	100

Рыночная стоимость нежилого здания инфекционного корпуса Грачевской ЦРБ, с кадастровым номером 56:10:0301017:158, общей площадью 616,0 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д.2 на дату оценки, без учета НДС, с учетом округления, составляет:

3 521 000 рублей

(Три миллиона пятьсот двадцать одна тысяча) рублей

Таблица 17– Определение рыночной стоимости объекта оценки – земельный участок

Местоположение	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Объект оценки
Цена продажи	250 000	400 000	380 000	-
Площадь общая, кв.м.	1 500	1 500	1 200	2 131,0
Местоположение	Оренбургская область, Бузулукский район, с.Сухоречка,	Оренбургская область, Бузулукский район, с.Елшанка, ул.Луговая	Оренбургская область, Бузулукский район, с.Палимовка, ул. 70 лет Победы	Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, ул.Звездная,2
Стоимость кв.м.	166,67	266,67	316,67	-
Торг	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	-
Корректировка	-13%	-13%	-13%	-
Величина корректировки, руб.	-21,67	- 34,67	- 41,17	
Скорректированная стоимость	145,0	232,0	275,5	-
Местоположение	Оренбургская область, Бузулукский	Оренбургская область, Бузулукский	Оренбургская область, Бузулукский	Оренбургская область, Грачевский

	район, с.Сухоречка	район, с.Елшанка, ул.Луговая	район, с.Палимовка, ул. 70 лет Победы	район, с. Грачевка, ул. Звездная,2
Корректировка	-30%	-30%	-30%	-
Величина корректировки, руб.	-43,5	-69,6	-82,65	-
Скорректированная стоимость	101,5	162,4	192,85	-
Дата продажи (предложения)				
Корректировка	-	-	-	-
Величина корректировки, руб.	-	-	-	-
Скорректированная стоимость	101,5	162,4	192,85	-
Корректировка на наличие подведенных коммуникаций	0%	0%	0%	-
Величина корректировки, руб.	0	0	0	-
Скорректированная стоимость	101,5	162,4	192,85	-
Средняя цена за 1 кв.м.	152,25			-
Стоимость земельного участка	324 444,75			
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-buzuluk-255921447 тел:+79225529143	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1189632026 тел:89096034097	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1271715217 тел:89225529143	-

Обоснование корректировок:

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки. Оценщик учел следующие виды корректировок. В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Проведенный анализ рынка позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Ко всем объектам аналогам применяется корректировка в понижающую сторону, так как данные аналоги представлены на рынке в качестве открытой оферты и возможно уторговывание.

Таблица 18 Уторговывание для объектов различных видов

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	17,5	5	30
ВРИ 5,6,7,8,17	12,5	5	20
ВРИ 1	12	5	20
ВРИ 2,4	10	3	20
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	22,5	15	30
Земли с/х-производства, переработки	20	12	30
Земли с/х под дачи, ИЖС	15	10	20
Земли с/х с коммерческим потенциалом	18	10	25

Корректировка на передаваемые права

Корректировка цены продажи объекта сравнения на передаваемые права собственности на земельный участок проводится в случае, если объект был продан при продолжающих действовать обременениях и сервитутах на земельный участок, а также оговоренным целевым назначением объекта оценки. Любое из ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Таким образом, корректировка не применяется к ценам представленных аналогов.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка цены продажи объекта сравнения на условия финансирования проводится в случае, если при расчетах по сделке имела место нестандартная форма расчетов. Наиболее типичным случаем подобного отклонения от стандартной ситуации является частичное или полное финансирование сделки за счет кредита, выдаваемого продавцом покупателю по ставке, отличающейся от рыночного уровня ставок подобных кредитов. Другой вариант - платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В данном случае применение корректировки не требуется.

Корректировка на время продажи

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Типичный срок экспозиции земельных участков в регионе составляет примерно полгода. Корректировке подлежат цены только тех объектов-аналогов, срок экспозиции которых превышает отклонение от даты оценки на 6 месяцев. Таким образом, можно говорить о том, что все представленные объекты-аналоги выставлены на оферту в сопоставимый период от даты оценки и не требуют внесения корректировки.

Корректировка на местоположение

Местоположение земельного участка является одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков. Балл бонитета – это одна из основных характеристик, указывающая на плодородие почв, которая различается в зависимости от района расположения земельного участка, что обусловлено разными природно-климатическими особенностями, определенными сочетаниями свойств почвы и т.д. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, коммерческая привлекательность и т.д.

Корректировка на транспортную доступность

Поправка на наличие и характер подъездных путей отражает различие в спросе на земельные участки под застройку в зависимости от обустроенности подъездных путей к объекту и удаленности от основной трассы (шоссе). Для земельных участков под застройку более высокий

спрос при прочих равных условиях обуславливает более высокую удельную стоимость 1 кв.м. данных участков по сравнению с участками расположенных в населенных пунктах, через которые не проходят крупные автомагистрали или находятся на значительном удалении от крупных магистралей.

На основании анализа транспортных путей поселка, который оценщик провел в процессе изучения аналогов, представленного выше, можно судить о сопоставимых характеристиках аналогов по данному параметру, что не требует внесения корректировки в цены аналогов.

Корректировка на наличие (возможность подключения) коммуникаций

Поправка на наличие (возможность подключения) коммуникаций является важнейшим ценообразующим фактором, определяющим размер и необходимость привлечения средств в обустройство необходимых коммуникаций. Отсутствие или недостатки центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя.

Таб. VI.4.1. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Вид коммуникаций	Величина корректировки
Транспортные подъездные пути	5-15%
Электроэнергия	10-20%
Газоснабжение	10-25%
Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	5-15%

Объект оценки не имеет подключенных коммуникаций, аналоги не соответствуют данной характеристики, что требует внесения корректировки.

Корректировка на площадь земельного участка

Площадь представленных объектов аналогов отличается от объекта оценки. Как правило, на практике складывается такая ситуация, чем больше площадь земельного участка, тем меньше стоимость его 1 кв. м. Если площадь объекта – аналога больше площади объекта оценки, то 1 м.кв. аналога будет иметь меньшую рыночную стоимость 1 м.кв. объекта оценки. Следовательно, в цену аналога необходимо вносить понижающий корректирующий коэффициент. И наоборот. Корректировка на площадь объекта, основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Поправка на разницу в площади между оцениваемым объектом и ближайшим аналогом определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 20 Поправочные коэффициенты по площади

На разницу в площади	
S_0/S_n	K_n
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,25
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Ранжирование скорректированных цен аналогов произведено по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, то есть наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Корректировка на назначение земельного участка

Вид разрешенного использования -это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный

документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

Таблица 21 Виды разрешенного использования

№ ВРИ	Наименование ВРИ
1 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12 ВРИ	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14 ВРИ	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16 ВРИ	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17 ВРИ	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Таблица 22 Шкала корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на неактивном рынке

Объект оценки	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,6,7
Объект-аналог				
ВРИ 2,4	0,65	1,00	1,30	1,40

Все объекты – аналоги имеют различные характеристики назначения. Корректировки на назначение для объектов – аналогов рассчитывалась.

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 56:10:0301017:24, общей площадью 2 131,0 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, ул. Звездная, д.2 на дату оценки, без учета НДС, с учетом округления, составляет:

324 000 рублей
(Триста двадцать четыре тысячи) рублей

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ МЕТОДАМИ РАСЧЕТА И ВЫБОР ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика. Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу. На основании информации, изложенной в Отчете, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на куплю - продажу, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости, объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 57 от 03 июня 2019 г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик, Оценщик определил итоговое значение, что:

Рыночная стоимость нежилого здания инфекционного корпуса Грачевской ЦРБ, с кадастровым номером 56:10:0301017:158, общей площадью 616,0 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д.2 на дату оценки, без учета НДС, с учетом округления, составляет:

3 521 000 рублей

(Три миллиона пятьсот двадцать одна тысяча) рублей

Рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 56:10:0301017:24, общей площадью 2 131,0 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка, ул.Звездная, д.2 на дату оценки, без учета НДС, с учетом округления, составляет:

324 000 рублей

(Триста двадцать четыре тысячи) рублей

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ № 135 – ФЗ от 29.07.1998 г.

Оценщик считает необходимым заметить, что согласно законодательству и нормативно – правовым актам в области оценочной деятельности рыночная стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты произошло не более 6 месяцев.

19. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- Приложение № 1. Фото объектов оценки;
- Приложение № 2. Документация, предоставленная заказчиком;
- Приложение № 3. Источники информации об объектах-аналогах;
- Приложение № 4. Сведения об оценщиках

Приложение №1
ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







Документы, предоставленные заказчиком

ЭП-ОВ верна. Запрос подписан. ЭП-ОВ: Росреестр (Росреестр), с/н: 3050587022053841091074181477496700352403, срок действия с 25.12.2018 по 01.01.2020
 ЭП-СП верна. Запрос подписан. ЭП-СП: "ФГБУ \"ФКП Росреестра\" (\"ФГБУ \"ФКП Росреестра\", \"Филиал ФГБУ \"ФКП Росреестра\" по Оренбургской области\"), ФИО: Пашкова Елена Анатольевна, с/н: 2710304655132901971939663439109204571571, срок действия с 23.03.2018 по 23.06.2019
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ \"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ\" ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Дата 30.05.2019

№ 56/000/015/2019-7382

На основании запроса от 30.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.05.2019 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:10:0301017:158
	наименование объекта:	инфекционный корпус Грачевской ЦРБ
	назначение объекта:	Нежилое здание
	площадь объекта:	616 кв. м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ 1819, литер Е
	этажность (этаж):	2
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Оренбургская область, Грачевский район, село Грачевка, улица Звездная, дом № 2
	состав:	Описание подвального помещения: с подвалом
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Муниципальное образование Грачевский район Оренбургской области
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 56:10:0301017:158-56/014/2018-2 от 13.11.2018
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости, представленные Управлением Росреестра по Оренбургской области. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

ИНЖЕНЕР

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Пашкова Е.А.

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ \"Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг\", ч.1, ст.7)

QU_0_56-0000-015--7382-30_05_164531.pdf

БЛ № 2

58.90

ВНД
33.55

33.55 I

22.40 I

17.90

7.75

11.15 I

6-4.10

37.35

5.54

1.90

13.0

2.40

2.40

2.40

2.40

30.58

61.15

19.70 I

32.48 I

33.48

ул. Горькая

ул. Зеленая

19.04.05

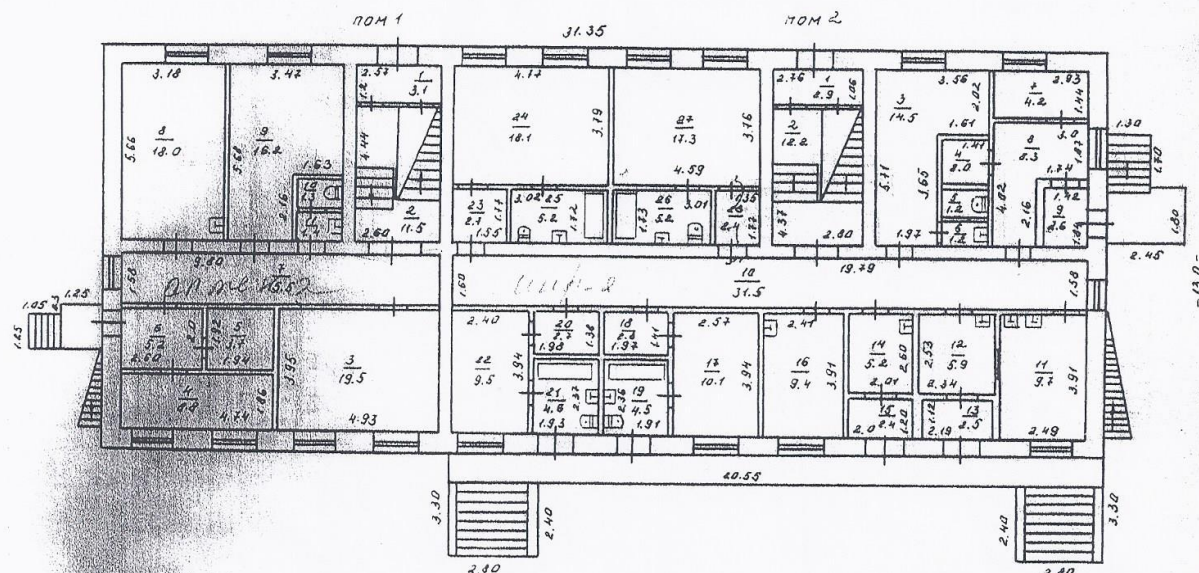
Kynceffon -

Полный план строения

Этаж E

1

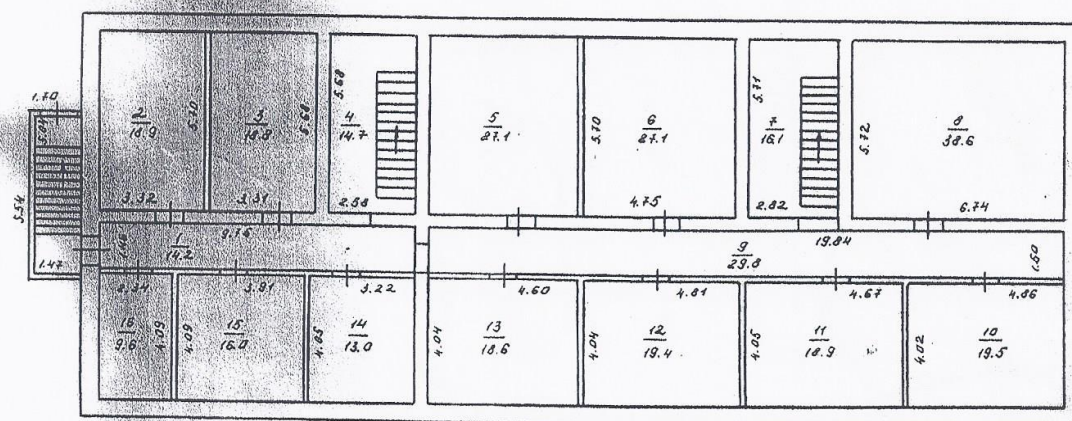
с. Троица по ул. Звездная 2



Этаж E

подвал

с. Троица по ул. Звездная 2



19.04.05

Handwritten signature

~~Позитивный план строится~~

3700 E

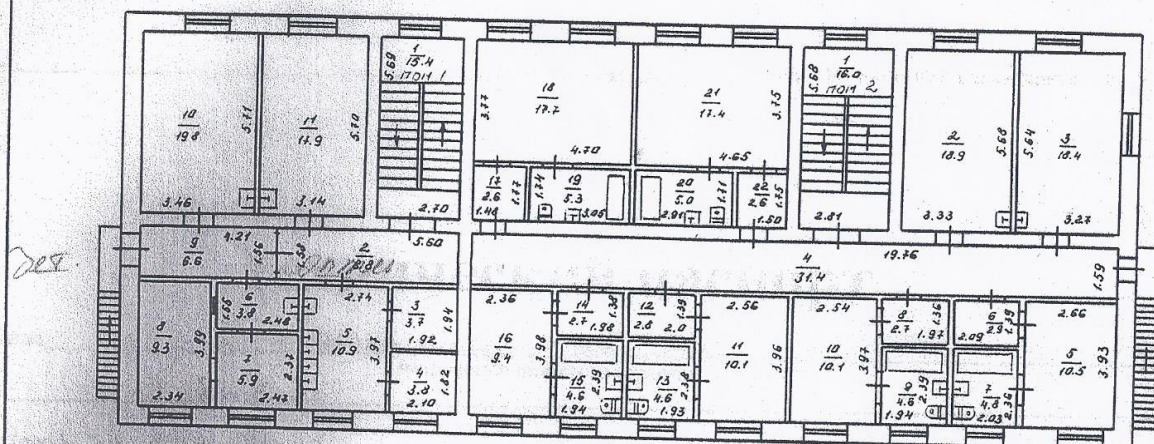
2. *Enig*

с. Уралинка по ул. Звездная

№ 2

1960

1940



19.04.05

Кыргызстан -

ЭП-ОВ верна. Запрос подписан. ЭП-ОВ: Росреестр (Росреестр), с/н: 3050587022053841091074181477496700352403, срок действия с 25.12.2018 по 01.01.2020
 ЭП-СП верна. Запрос подписан. ЭП-СП: "ФГБУ \"ФКП Росреестра\" (\"ФГБУ \"ФКП Росреестра\", \"Филиал ФГБУ \"ФКП Росреестра\" по Оренбургской области\"), ФИО: Адаева
 Ирина Николаевна, с/н: 2710304655132901971939663443509043583205, срок действия с 23.03.2018 по 23.06.2019
 Филиал федерального государственного бюджетного учреждения \"Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
 картографии\" по Оренбургской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

\"30\" мая 2019г. № 56/ИСХ/19-234850

1	Кадастровый номер:	56:10:0301017:24	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	56:10:0301017				
5	Предшущие номера:		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.11.1994		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 56:10:0000000:2464, 56:10:0000000:2460, 56:10:0301017:158, 56:10:0701001:322					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание					
10	Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Грачевский, с. Грачевка, ул. Звездная, № 2					
11	Категория земель: Земли населенных пунктов					
12	Разрешенное использование: Под инфекционное отделение и общежитие					
13	Площадь: 2131 +/- 32.3 кв. м					
14	Кадастровая стоимость: 2413270.17 руб.					
15	Система координат: МСК - субъект 56					
Сведения о правах:						
15	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Муниципальное образование Грачевский район Оренбургской области	Собственность, № 56:10:0301017:24-56:014/2018-2 от 13.11.2018	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

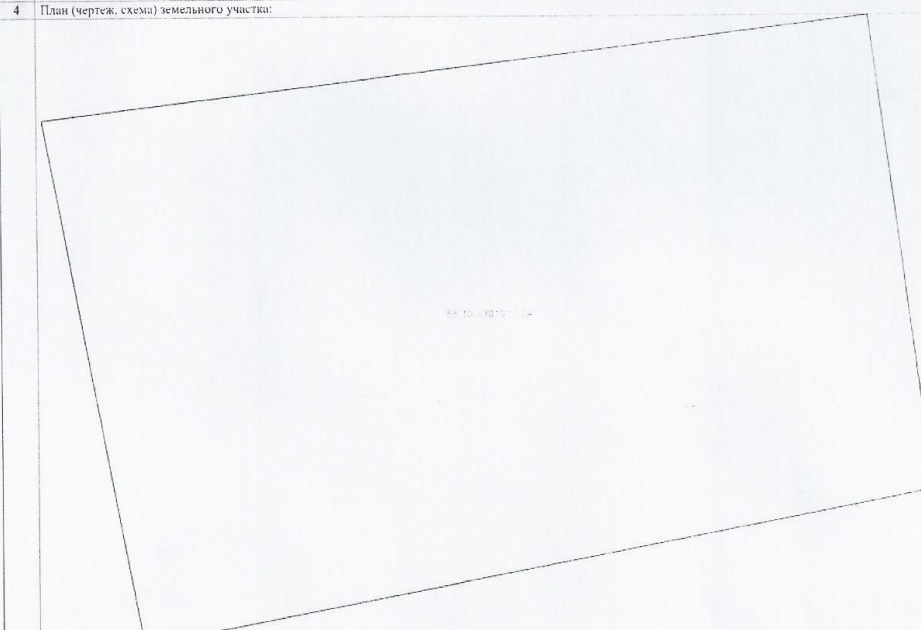
И.Н. Адаева

(подпись, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

\"30\" мая 2019г. № 56/ИСХ/19-234850

1	Кадастровый номер:	56:10:0301017:24	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
						
5	Масштаб: —					

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

И.Н. Адаева

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" мая 2019г. № 56/ИСХ/19-234850

30" мая 2019г., № 56/ИХ/19-244850	2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
Кадастровый номер: 56:10:0301017:24				
Сведения о частях земельного участка и обременениях:				
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	
1	2	3	4	
1	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав	
4	2	16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009, опубликовано на официальном сайте Правительства Российской Федерации http://government.ru в сети Интернет. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, подовые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбуксированными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); Охранной зоной ВЛ-6кВ фид.№021, зона с особыми условиями использования территорий, № 6 п. 56.10.2.201. Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009 № 160 от 24.02.2009	
			Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ от № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Охранная зона инженерных коммуникаций ВЛ-0,4кВ отпайка от ТП-217, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, БЗ/000006503, 56.10.2.354, Доверенность № 14/105 от 04.08.2016	
	3	3	0	

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

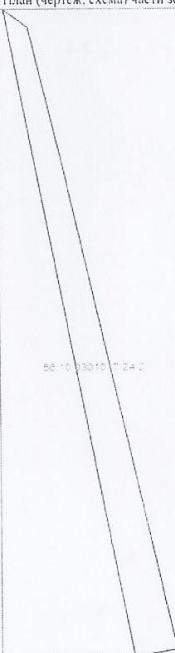
(подпись)

И.Н. Адаева
(подпись)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" мая 2019г. № 56/ИСХ/19-234850

1	Кадастровый номер:	56:10:0301017:24	2	Лист №	4	3	Всего листов	7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 56:10:0301017:24/2					



56:10:0301017:24/2

5 Масштаб: —

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

И.Н. Адаева
(подпись)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" мая 2019г. № 56/ИСХ/19-234850

1	Кадастровый номер:	56:10:0301017:24	2	Лист №	5	3	Всего листов	7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 56:10:0301017:24/3					



56:10:0301017:24/3

5 Масштаб: —

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

И.Н. Адаева
(подпись)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" мая 2019г. № 56/ИСХ/19-234850

10	мая 2019г., № 56/НС-Х/19-24-8829					2	Лист № 6	3	Всего листов 7
1	Кадастровый номер: 56:10:0301017:24								
Описание местоположения границ земельного участка:									
4	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	1	1	2	168° 41'	37.47	—	—	—	
	2	2	6	79° 26'	1.20	—	—	—	
	3	2	3	79° 35'	59.03	—	—	—	
	4	3	4	352° 1'	33.50	—	—	—	
	5	4	1	263° 20'	61.17	—	—	—	
	6	5	2	168° 41'	18.29	—	—	—	
	7	6	7	346° 51'	13.88	—	—	—	
	8	7	8	346° 0'	3.80	—	—	—	
	9	8	5	305° 56'	0.85	—	—	—	
	10	9	10	96° 36'	1.22	—	—	—	
	11	10	11	6° 7'	0.28	—	—	—	
	12	11	9	263° 34'	1.25	—	—	—	

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

И.Н. Адава
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" мая 2019г. № 56/ИСХ/19-234850

1	Кадастровый номер: 56:10:0301017:24		2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
Описание поворотных точек границ земельного участка						
4	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)
		X	Y			
	1	2	3	4		5
	1	556745.93	1357666.30	—		0.20
	2	556709.19	1357673.65	—		0.20
	3	556719.86	1357731.71	—		0.20
	4	556753.04	1357727.06	—		0.20
	5	556727.12	1357670.06	—		—
	6	556709.41	1357674.83	—		—
	7	556722.93	1357671.67	—		0.10
	8	556726.62	1357670.75	—		0.10
	9	556750.74	1357707.39	—		—
	10	556750.60	1357708.60	—		0.10
11	556750.88	1357708.63	—		—	

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

И.Н. Адава
(подпись, фамилия)

Источники информации об объектах – аналогах

Аналоги нежилых зданий

Аналог №1

Помещение свободного назначения, 1002.8 м² 19 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 14 июня в 17:28



8 958 769-67-92

Написать сообщение

ПАО КБ "Восточный"

Агентство

На Авито с июля 2017

ВОСТОЧНЫЙ
БАНК

Контактное лицо

Сергей

№ 1654106532, 1262 (+5)

ПАО КБ "Восточный"

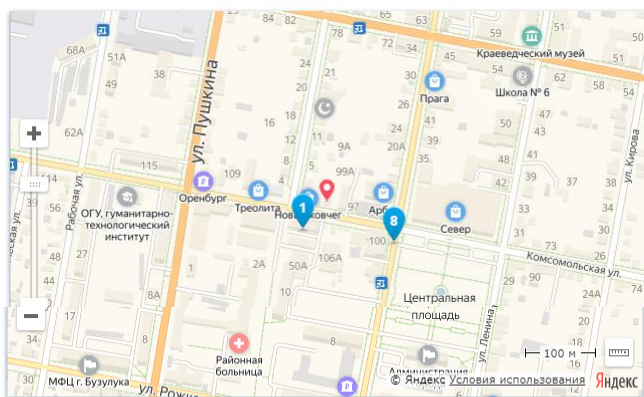
Имущество которое можете использовать для себя как в бизнесе, так и лично, по всей России, а не только в Москве



Площадь: 1002.8 м²

Адрес: Бузулук, Оренбургская область, Комсомольская улица, 101А

Скрыть карту



Продается нежилое помещение общей площадью 1 002,8 кв.м. (подвал, 1-й, 2-й, 3-й этажи), находящееся по адресу: г. Бузулук, ул. Галактионова, д. 1/Комсомольская, д. 101. - в центре города.

Помещения в хорошем состоянии (требуется косметический ремонт).

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!

https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1002.8_m_1654106532

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 5446 м²

25 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

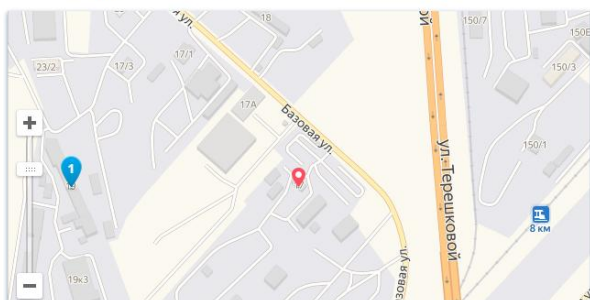
Размещено 25 мая в 16:13



Площадь: 5446 м²

Адрес: Оренбург, Базовая улица, 17

Скрыть карту



Продается земельный участок площадью 5446 кв. м. На территории участка находится множество административных зданий: мебельные цеха, алмазный цех, бытовки, боксы и гаражи под грузовые и легковые автомобили, а также крытый ангар, офисные помещения, действующая столовая. На втором этаже присутствуют комнаты под гостиницу. Все помещения отапливаемые, имеются газовые котлы, иные коммуникации централизованы. Территория полностью огорожена, на входе пропускной пункт. Реальному клиенту хороший торг. По всем вопросам обращайтесь по нижеуказанным контактам.

8 953 459-26-01

Написать сообщение

Центр Коммерческой Недвижимости

"Армада"

Агентство

На Авито с марта 2012

Контактное лицо

Альберт

№ 1495077295, 783 (+2)

Центр Коммерческой Недвижимости

"Армада"

Работаем на рынке с 2007 года. Продаем

недвижимость в Оренбурге

https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5446_m_1495077295

Аналог 3

Помещение свободного назначения, 2000 м²

8 000 000 Р

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
Размещено 27 мая в 15:47



8 987 771-05-77

Написать сообщение

В сети

"Мегаполис-Недвижимость"

Агентство

На Авито с марта 2013

Завершено 669 объявлений



156 объявлений пользователя

Контактное лицо

Надежда

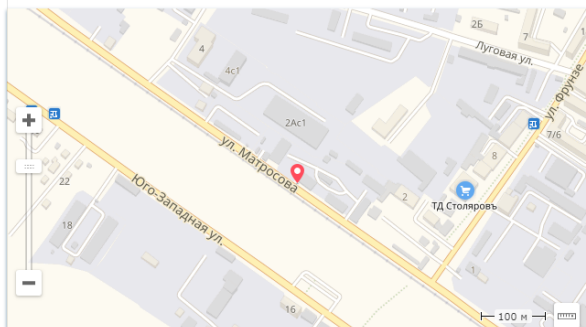
№ 1383811758, 2017 (+6)



Площадь: 2000 м²

Адрес: Оренбургская область, Бузулук, улица Матросова

[Скрыть карту](#)



К продаже предлагается 2-этажное отдельно стоящее здание с земельным участком 24 сотки, территория огорожена. Стоянку можно обустроить.

Предлагается под досуговое заведение: сауна, буфет и т. п. Возможность использования под любые другие виды деятельности.

Коммуникации: вода, газ, электроэнергия. требуется ремонт.

Подробности при осмотре объекта.

Расчет любой, в т.ч. обмен: жилая недвижимость, авто.

https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_1383811758

Аналоги земельных участков

Аналог №1

Участок 12 сот. (ИЖС)

380 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 14 мая в 21:37

В кредит под залог



8 922 552-91-43

Ваш Метраж-агентство
недвижимости.
Агентство

Контактное лицо
Владимир Куприянов

№ 1271715217, 995 (+2)

Ваш Метраж-агентство
недвижимости.

Быстро и выгодно для Вас, поможем
продать, сдать, снять, купить, обменять и
оформить недвижимость!



Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 3

Адрес: село Палимовка, сельское поселение Палимовский сельсовет, Бузулукский район, Оренбургская область, улица 70 лет Победы

Скрыть карту



с. Палимовка продам отличный земельный участок площадью 12 соток. Улица активно застраивается. Свет подведен к участку, стоит свой столб и счётчик. На участке стоят столбики из труб нкт под забор. Отличные подъездные пути и зимой и летом. Документы к продаже готовы, один взрослый собственник. Газ провели уже вдоль участка и ведут даьше по улице. Цена 380 000 рублей. Продажей занимается агентство недвижимости "Ваш Метраж". Звоните!!! Поможем продать и Вашу недвижимость!!!

https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1271715217

Аналог №2

Участок 15 сот. (ИЖС)

400 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 15 мая в 18:13

В кредит под залог



8 909 603-40-97

Написать сообщение

Сергей

Частное лицо

На Авито с января 2014

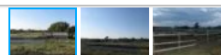
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

№ 1189632026, 2719 (+5)

МЕЧТАЕТЕ
О ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
БОЛЬШОЙ
КВАРТИРЕ?

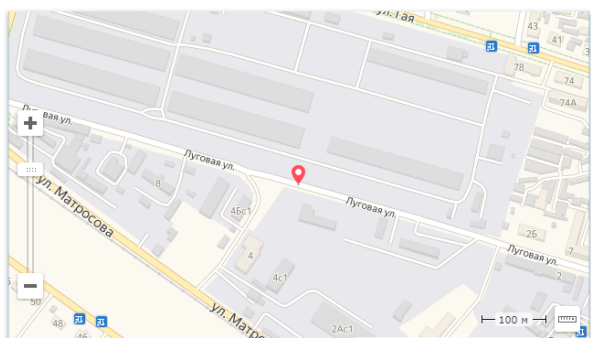
ВТБ



Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: 15

Адрес: Бузулукский район с. Елшанка Первая ул. Луговая

Скрыть карту



Продаётся земельный участок от собственника в селе Елшанка Первая, расположенный на улице Луговой S=15 соток (500 м. до реки Самара и Бузулукского Бора). Инфраструктура развита, средняя школа, дет. сад, 6 магазинов, ДК, отделение сбербанка, почта, администрация, поликлиника, маршрутный транспорт ходит четыре раза в день. Участок ухожен, земля разработана, огорожен проф. листом с использованием металлической проф. трубы на металлических столбах, посажен молодой сад, залит фундамент 11*8,5 метров. Разрешение на строительство получено в 2016 году, сроком на 10 лет. Все коммуникации (газ, водопровод, электричество) на границе участка.

https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1189632026

Аналог №3

250 000 Р
 В ипотеку за 2 155 Р/б./мес.

Земли поселений, 15 соток
 Бузулук, Оренбургская область

★ В избранное
 🔔 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу

Ваш Метраж-агентство недвижимости.

 Размещает объявления: 3 года 3 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 149
 Всего за 3 месяца: 149
 +79225529143
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
 ✉ Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем

+79225529143

Земли поселений, 15 соток

с. Сухоречка продам отличный земельный участок площадью 15 соток под строительство дома. Асфальт почти до участка, центральная вода, газ и свет в 10 метрах от участка. Цена 250 тыс. руб. Кадастровый номер : 56:08:2301001:1703 Продажей занимается агентство недвижимости "Ваш Метраж". Звоните !!! Поможем продать и Вашу недвижимость!!!

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 5 км
 Площадь: 15 соток
 Цена: 250 000 Р
 Цена за сотку: 16 667 Р
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 18/7/2018
 Дата обновления объявления: 15/5/2019

Номер в каталоге: 255921447

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-buzuluk-255921447>

Сведения об оценщиках



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«22» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 75
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Регион - Оценка»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/00005/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5991R/776/00005/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Оценка»
Местонахождение: 460047, г. Оренбург, ул. Юных Ленинцев, д. 19, кв. 95
ИНН 5609179321

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «20» января 2019 г. и действует до «19» января 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/А.В. Лапшин /

Страхователь:



/А.И. Печеркин/

Место и дата выдачи полиса:
г. Оренбург
«17» января 2019 г.

Полис № 5991R/776/00005/9


СВОД

 свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«17» декабря 2015г.

№744

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ПЕЧЕРКИН АНАТОЛИЙ ИВАНОВИЧ

Оренбургская область, г. Оренбург
Паспорт 53 00 №389352 выдан Центральным РОВД гор. Оренбурга 16.01.2002г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/00067/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00067/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Печеркин Анатолий Иванович
Местонахождение: 460000, г. Оренбург, ул. Юных Ленинцев, д. 19, кв. 95
ИНН: 561206822840

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «12» декабря 2018 г. и действует до «11» декабря 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

Страховщик _____

Полис № 5991R/776/00067/8

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014428-1

« 17 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Печеркину Анатолию Ивановичу

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

от « 17 » августа 20 18 г. № 84

Директор



А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » августа 20 21 г.

АО «Оценки Регион-Оценка», ОГРН 5015000000000, ИНН 5015000000, ОГРНИП 1055000000000000000