

## **ОТЧЕТ № 38ГР**

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое здание с кадастровым номером 56:10:0102001:73 расположенное по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул. Центральная, д.37**

Дата оценки — 13.04.2020 года

Дата составления отчета — 13.04.2020 года -16.04.2020г.

### **ЗАКАЗЧИК:**

Администрация муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района 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.....	9
9.ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	11
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ .....	11
11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ .....	12
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	12
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	29
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	30
16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ МЕТОДАМИ РАСЧЕТА И ВЫБОР ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ.....	46
18. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	48
19. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	49

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **Наименование (вид) объекта оценки:** нежилое здание, 1 этажное, площадью 294,7 кв.м. с кадастровым номером 56:10:0102001:73, расположенное по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул. Центральная, д. 37

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:** «13» апреля 2020г.

8. **Срок проведения оценки:** «13» апреля 2020г.- «16» апреля 2020г.

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 лицо 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.

14. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих документов.

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

16. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: отсутствует.

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ООО «Регион-Оценка» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 294,7 кв.м. с кадастровым номером 56:10:0102001:73, расположенное по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Саблино, ул.Центральная, д. 37

**Таблица 1 Основные факты и выводы**

Наименование объекта оценки в соответствии с заданием полученным от Заказчика в соответствии с договором № 38ГР от «13» апреля 2020г.	Нежилое здание, 1 этажное, площадью 294,7 кв.м. с кадастровым номером 56:10:0102001:73. Месторасположение: Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул.Центральная, д. 37
Номер отчета и дата составления	№ 38ГР от «13» апреля 2020г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор № 38ГР от «13» апреля 2020г.
Имущественные права на объект оценки	Собственность (Выписка из ЕГРН от 13.04.2020 г.; договор безвозмездной передачи в собственность Муниципального образования Александровский сельсовет недвижимого имущества от 07.05.2018г.; акт приема-передачи нежилого здания от 07.05.2018г.)
Правообладатель	Муниципальное образование Александровский сельсовет Грачевского района 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	«13» апреля 2020г.
Период проведения работ по оценке	«13» апреля 2020г.- «16» апреля 2020г.
Дата составления отчета об оценке	«13» апреля 2020г.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб.	Не применялся. Мотивированный отказ на стр.32
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб.	Не применялся. Мотивированный отказ на стр. 32
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	<b>382 000 рублей</b> <b>(Триста восемьдесят две тысячи) рублей</b>

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 № 38ГР от «13» апреля 2020г.	Нежилое здание, 1 этажное, площадью 294,7кв.м. с кадастровым номером 56:10:0102001:73. Месторасположение: Оренбургская область, Грачевский район, с.Саблино, ул.Центральная, д. 37
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность.
Ограничения/обременения прав	отсутствуют
Номер отчета и дата составления	№38ГР от «13» апреля 2020г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор № 38ГР от «13» апреля 2020г.
Имущественные права на объект оценки	Собственность (Выписка из ЕГРН от 13.04.2020 г.; договор безвозмездной передачи в собственность Муниципального образования Александровский сельсовет недвижимого имущества от 07.05.2018г.; акт приема-передачи нежилого здания от 07.05.2018г.)
Правообладатель	Муниципальное образование Александровский сельсовет Грачевского района 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	«13» апреля 2020г.
Период проведения работ по оценке	«13» апреля 2020г.- «16» апреля 2020г.
Дата составления отчета об оценке	«13» апреля 2020г.

#### 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.214
Контакты	(3532) 20-96-65,
Электронная почта	region-ozenka@list.ru
ИНН	5609179321
ОГРН	1155658033717 от 23.12.2015 г.
Директор	Печеркин Анатолий Иванович
Страховой полис	АО «АльфаСтрахование» – полис №5991R/776/00003/20
Данные о страховании ответственности – наименование страховой компании, страховая сумма, наличие лимита ответственности	Срок действия полиса - до 19.01.2021 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	8-987-793-01-48
Электронная почта	2014aip@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент» № 744 от 07.03.2019 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/776/00059/9 от 12.12.2019 г.. Срок действия полиса до 11.12.2020 г.

Таблица 5 Рабочая группа

Ф.И.О.	Обязанности
Руководитель отдела 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 муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области. Юридический адрес: 461814 Оренбургская область, Грачевский район, с.Александровка, ул.Центральная, д. 51
Банковские реквизиты	ИНН 5627003218 КПП 562701001 Р/СЧ 40204810065770600766 БИК 045354001 Отделение Оренбург 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](http://www.rosreestr.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://www.rosrealt.ru>, <http://pronto-media.ru> и др.), информационная база оценщика.

Документация, представленная Заказчиком:

- Копия Выписки из ЕГРН от 13.04.2020 г.; договор безвозмездной передачи в собственность Муниципального образования Александровский сельсовет недвижимого имущества от 07.05.2018г.;
- Акт приема-передачи нежилого здания от 07.05.2018 г.

## **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.

На дату выполнения работ по оценке в границах данного здания расположены объекты торговли, общественного питания, базируются некоммерческие и коммерческие и структуры использующие помещения в качестве офисов, торговых помещений.

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, rosrealty.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 газоносном 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 сегментов<sup>1</sup>:

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 – Нежилое здание (собственность публично правовых образований) предназначенный для использования в последующем для склада.

---

<sup>1</sup> <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.<sup>2</sup>

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%	+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

<sup>2</sup> <https://rosrealt.ru/cena/ploshad>

случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В 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 по величине 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, характеризуемый 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 техниками 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 важнейшими 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:

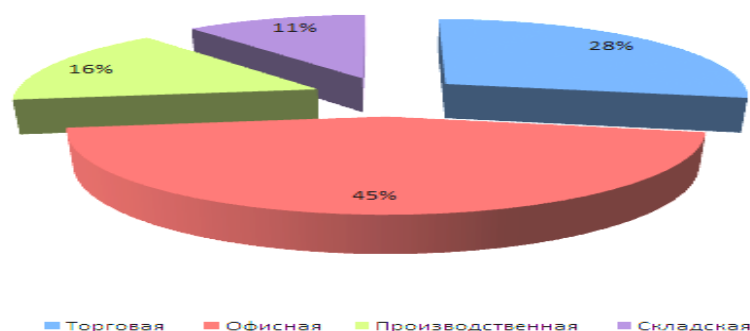


Рисунок 1 Удельные веса сегментов коммерческого сектора недвижимости Оренбургская область  
ООО «Регион-Оценка»

## Аналитика рынка складской недвижимости за 1 полугодие 2019

### Основные тезисы:

Темпы ввода новых площадей отстают от спроса

Доля вакантных площадей сокращается, а средние ставки аренды продолжают рост.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка может вернуться к уровню 2016 года, то есть, в первые за 3 года превысит отметку в 4000 руб. за 1 кв. м (Triple net).

Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели.

Наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR в общем объеме строительства

В 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год.

В московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20 000 кв. м.

Автоматизированный склад дистрибьюторского центра IKEA в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210000 паллетомест. Логистическим интегратором проекта выступил концерн Jungheinrich.

В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей.

Склады: ставки возвращаются к уровню 2016 года

Ключевым трендом первой половины 2019 года можно назвать устойчивый спрос на складскую недвижимость, который сохранился на уровне 2018 года. Напомним, прошлый год стал рекордным по этому показателю. Объемы ввода новых объектов постепенно увеличиваются, но спекулятивного строительства в общем объеме по прежнему не много, и в целом, темпы ввода отстают от динамики спроса. Как следствие, продолжает сокращаться доля вакантных площадей, а средние ставки аренды продолжают рост.

### Индикаторы рынка

Объем сделок – 632 000 кв. м.

Объем нового ввода – 395 000 кв. м.

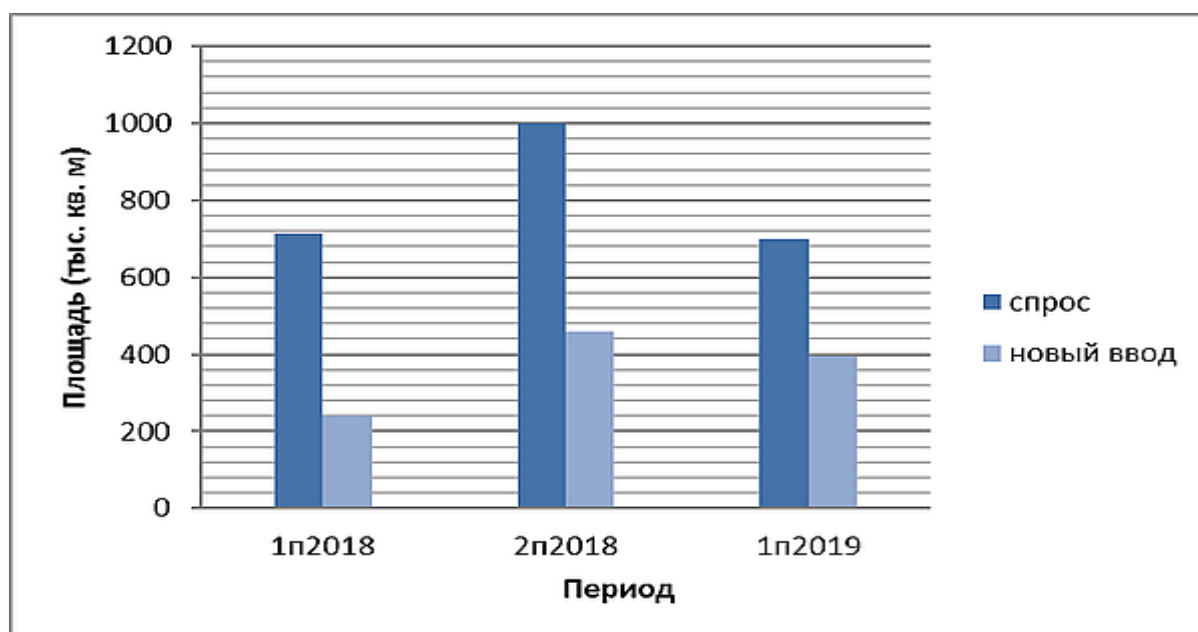
Прогнозируемый ввод за весь год – 1 025 тыс. кв. м.

Общее предложение – 14 455 тыс. кв. м.

Вакансия – 4,1%

Средняя ставка – 3 850 руб. за 1 кв. м в год (Triple net)

Соотношение объема сделок и объема ввода



### Спрос

Если в первом квартале крупнейшие сделки аренды и купли-продажи были заключены с участием производственных и логистических компаний, то во втором квартале на лидирующие позиции вернулись торговые компании (онлайн и офлайн-ритейл). Так, крупнейшей стала сделка по аренде площадей в Томилино и Софьино (на юго-востоке Подмосковья) под нужды совместного проекта Сбербанка и Яндекс.Маркета – маркетплейса «Беру!». Онлайн-ритейлер займет 40 000 кв. м с последующим расширением до 100 000 кв. м в Томилино и 15 000 кв. м с расширением до 51 000 кв. м в Софьино. Второй по величине стала сделка по аренде продуктовым ритейлером ВкусВилл мультитемпературного склада в парке «PNK Вешки». Девелопер построит на территории своего индустриального парка склад общей площадью 108 000 кв. м. Ритейлер Fix Price, договорился о покупке склада площадью 28 000 кв. м в парке «PNK Пушкино».

Напомним, что по итогам первого квартала крупнейшими сделками стали покупки склада площадью 53 000 кв. м производителем и дистрибьютором бакалейной продукции «Мистраль Трейдинг» и завершившаяся в 2019 году сделка «Почты России» по покупке 50 000 кв. м в комплексе «Внуково II».

### Предложение

Всего в 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. При этом более половины от запланированного к вводу объема строится уже под конкретного заказчика, то есть после окончания строительства эти площади уже будут заняты и их нельзя будет арендовать. Таким образом, несмотря на высокие объемы ввода новых площадей, доля вакантных площадей будет сокращаться.

Среди спекулятивных объектов можно выделить корпус площадью 55 750 кв. м в ПСК «Атлант-парке», ввод которого запланирован на III-VI кв 2019 года, склад площадью 55 550 кв. м в парке «PNK Коледино» и 11-14 блоки комплекса «Внуково II», введенные во втором квартале. Их совокупная площадь составляет около 50 000 кв. м.

Наиболее крупным, среди заявленных на 2019 год проектов является строительство 2 и 3 очередей распределительного центра Wildberries. Первая очередь площадью 48 900 кв. м была введена в 1-м квартале 2019 года, а до 2020 года девелопер А Плюс Девелопмент планирует ввести в эксплуатацию еще около 100 000 кв. м. Еще одним крупным, и вместе с тем уникальным объектом, введенным в текущем году, стал автоматизированный высотный склад ИКЕА площадью около 90 000 кв. м., генеральным подрядчиком которого так же выступила компания А Плюс Девелопмент, а концерн Jungheinrich – выступил логистическим интегратором проекта. Таким образом автоматизированный склад дистрибьюторского центра ИКЕА в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210 000 паллетомест.

### Вакансия и ставки

С начала 2018 года на московском рынке складской недвижимости наблюдается снижение доли свободных площадей. За полтора года вакансия сократилась на 2,9 п.п, с 7,4% до 4,5%, а до конца года может приблизиться к отметке 4%. При этом, в московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20 000 кв. м.



В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей. Так, в сделках ВкусВилла, «Беру!» и прошлогодней сделке OZON, компании занимают доступные складские площади, и сразу договариваясь о последующем расширении. В сделке «Мистраль», производитель покупает площади с прицелом на рост в долгосрочной перспективе, а в краткосрочной планирует сдавать излишние площади в аренду. Помимо нехватки готовых площадей, это говорит о том, что компании стремятся занять наиболее удобные локации и не без оснований опасаются дальнейшего роста ставок аренды.

Тенденция к постепенному росту средней ставки аренды стала заметна с начала 2018 года, с точечного повышения тарифов на наиболее востребованных объектах. Начиная со второй половины 2018 года ставки повысили самые крупные девелоперы, и в 2019 году уровень ставки продолжает повышаться. Причиной тому служит не только сокращение вакансии, но и повышение НДС, цен на материалы и себестоимости строительства. Так, в первой половине 2018 года средняя ставка составляла порядка 3 600 руб. за 1 кв. м в год (Triple net), на сегодняшний день она достигает 3 850 руб., а к концу года может вырасти до 4 000 руб. за 1 кв. м. При этом? в складских комплексах ряда крупных игроков рынка, занимающихся профессиональным управлением, запрашиваемая ставка аренды уже составляет более 4 200 руб.

#### Инвестиции

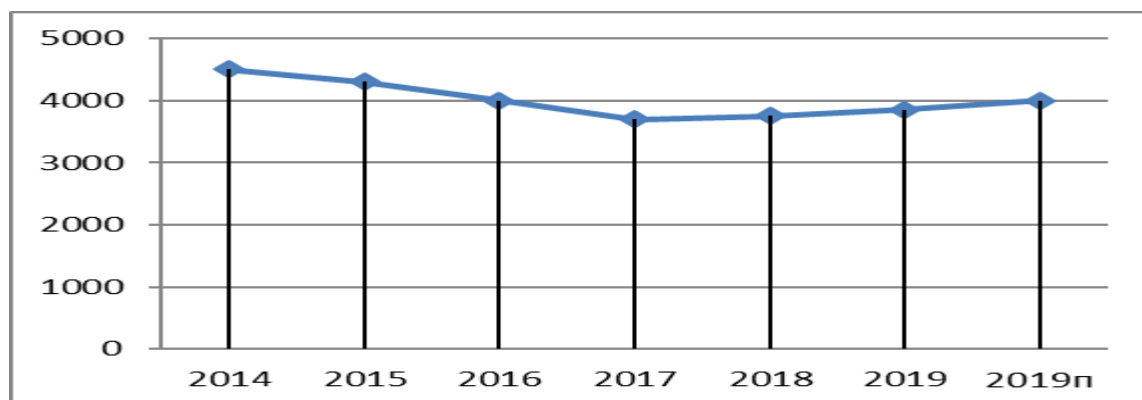
По прогнозам аналитиков ILM, до конца года в московском регионе могут состояться крупные инвестиционные сделки. Инвесторы сейчас активно смотрят на рынок складской недвижимости. С инвестиционной точки зрения привлекательными являются крупные объекты в востребованных локациях – традиционно, это южное и северное направления. Уровень заполняемости качественных объектов и арендной ставки в них позволяют рассматривать склады, как один из наиболее интересных и самый надежный сегмент для инвестирования. Инвесторы смотрят готовые объекты, которых практически не осталось на рынке. Большинство из инвесторов не готовы брать на себя риск покупки будущей вещи на растущем рынке и предпочитают вести переговоры только по готовым объектам.

#### Выводы

Складской рынок сейчас переживает переходный период. После больших объемов ввода на фоне кризисных явлений в 2014 году на рынке образовалась большая вакансия, которая постепенно сокращалась, пока не пришла в этом году к минимальной отметке. Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Кроме того, мы наблюдаем увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR, что связано не только с низкой вакансией, но и с потребностями ряда арендаторов, таких как онлайн-ритейлеры и продуктовые сети в индивидуальных решениях.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка может вернуться к уровню 2016 года, то есть, в первые за 3 года превысит отметку в 4000 руб. за 1 кв. м (Triple net).

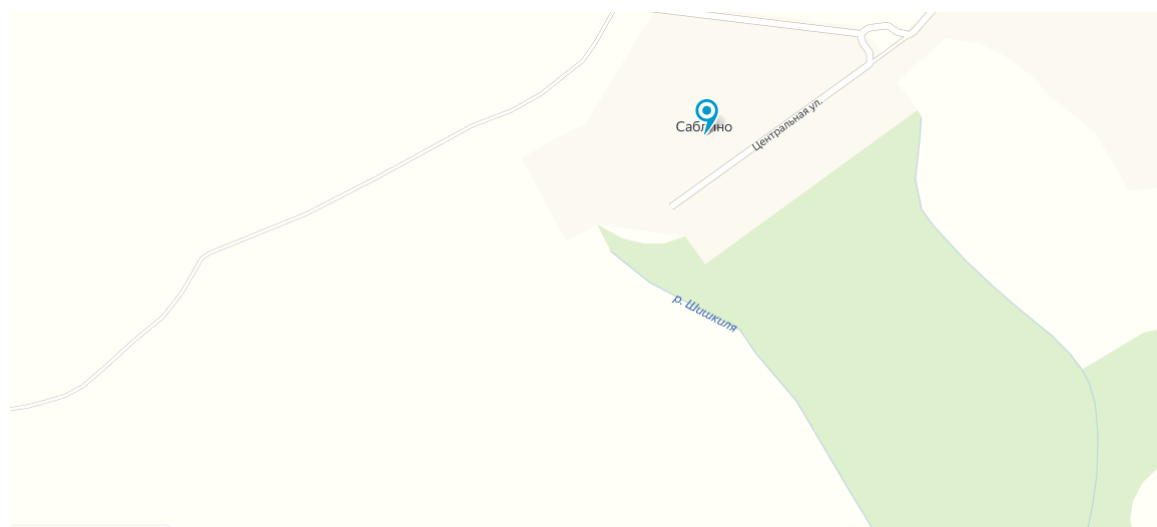
Динамика ставки аренды 2014 – 2019 (+ прогноз на конец года)



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

Таблица 13 Общая характеристика объекта оценки

Субъект права	Муниципальное образование Александровский сельсовет Грачевский район Оренбургской области
Область	Оренбургская
Административно образование	Грачевский район
Адрес местонахождения	с.Саблино, ул.Центральная, д.37
<b>Характеристика местоположения:</b>	
Удаленность от центра административного образования	Объект оценки расположен на окраине села
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/>)**

Таблица 14 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристики	Объект оценки
<b>Нежилое здание</b>	
Наименование	Нежилое здание (кирпичное)
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с.Саблино, ул.Центральная, д.37
Кадастровый №	56:10:0102001:73
Кадастровая стоимость, руб.	9 359 766,30
Площадь кв.м.	294,7
Год завершения строительства	-
Этажность	1

## **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, 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, вычлняя 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<sub>o</sub> – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

ООО «Регион-Оценка»

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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{\pi_{ij}}$$

где  $C_i$  – 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.

## 15.2. Оценка земельного участка

В процессе работы над определением стоимости земельного участка мы пришли к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости земельного участка и использовать только один – сравнительный, метод сравнительного анализа продаж.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- 2) Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 4) Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Для отбора объектов-аналогов Оценщиком был использован специализированный сайт по купле-продаже недвижимого имущества: <http://www.avito.ru>, [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru).

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально - местоположение;



- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- общая площадь;
- состав инженерных коммуникаций земельного участка;
- передаваемые имущественные права;
- наличие улучшений земельного участка.

В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога, удовлетворяющих данным параметрам, краткая характеристика которых представлены в таблице ниже.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке земельных участков является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв.м.

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

Таблица 15 Описание Объекта оценки и объектов-аналогов зданий

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка	Оренбургская область, Асекеевский район, п. Чкаловский	Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка	Оренбургская область, Орск, п. ОЗТП, Крымский переулок 6
Адрес объекта	Оренбургская область, Грачевский район, с.Саблино, ул.Центральная, д. 37	Оренбургская область, Асекеевский район, п. Чкаловский	Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка	Оренбургская область, Орск,п. ОЗТП, Крымский переулок 6
Цена продажи, руб.	-	400 719	3 300 000- з/у(2 700кв.м.)	3 500 000
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	294,7	474,4	474	545
<b>Цена 1 кв. м., руб.</b>	-	844,68	6 962,02	6 422,02
<b>Условия финансирования</b>	-	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
<b>Передаваемые права на недвижимость</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Условия продажи</b>	-	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
<b>Дата продажи (предложения)</b>	Апрель 2020г.	Март 2020г.	Апрель 2020г.	Март 2020г.
<b>Корректировка</b>	-	0	0	0
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение,	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение,	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация

<b>Состояние внутренней отделки объекта</b>	<b>удовлетворительное</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее
<b>Источники информации</b>	-	<a href="https://www.avito.ru/asekevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_masterski_h_474.4_m_144114_2360">https://www.avito.ru/asekevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_masterski_h_474.4_m_144114_2360</a> тел:89530190489	<a href="https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_grachevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_474_m_1712209581">https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_grachevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_474_m_1712209581</a> тел:89225529143	<a href="https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_545_m_1489902678">https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_545_m_1489902678</a> тел:89058474124

Таблица 16 Описание Объекта оценки и объектов-аналогов земельных участков

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Местоположение</b>	Оренбургская область, Курманаевский район, с. Курманаевка	Оренбургская область, Асекеевский район, п. Ясашный,	Оренбургская область, Матвеевский район, с. Матвеевка
<b>Адрес земельного участка</b>	-	ул.Восточная, 40	ул. Революционная
<b>Общая площадь (кв.м)</b>	1 000	1 000	1 400
<b>Передаваемые имущественные права</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Общая стоимость земельного участка, руб.</b>	140 000	120 000	280 000
<b>Стоимость 1кв.м.</b>	140,0	120,0	200,0
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.avito.ru/kurmanaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_31_4614115">https://www.avito.ru/kurmanaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_31_4614115</a>	<a href="https://www.avito.ru/asekevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1265283_612">https://www.avito.ru/asekevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1265283_612</a>	<a href="https://www.avito.ru/matveevka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1800563774">https://www.avito.ru/matveevka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1800563774</a>
<b>Телефон (для ДК)</b>	8 922 842 62 25	8 937 299 99 44	8 929 284 50 00

Таким образом, аналоги выбраны с учетом нахождения объекта оценки на территории с. Грачевка Грачевского района Оренбургской области, на основании данных объектах – аналогах произведем расчет средней рыночной стоимости земельного участка на котором расположен объект оценки.

Сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке земельных участков является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади. В связи с тем, что подлежащий оценки объект – нежилое здание подлежит продаже без земельного участка, а объекты – аналоги с учетом стоимости земельного участка, необходимо произвести расчет стоимости земельного участка – 1 кв.м. методом сравнения продаж.

Таблица 17 – Расчет рыночной стоимости земельного участка – 1 кв.м.

Показатели	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Местоположение</b>	Оренбургская область, Курманаевский район, с. Курманаевка	Оренбургская область, Асекеевский район, п. Ясашный,	Оренбургская область, Матвеевский район, с. Матвеевка
<b>Адрес объекта</b>	-	ул.Восточная,40	ул.Революционная
<b>Цена земельного участка, руб.</b>	140 000	120 000	280 000

Общая площадь, кв.м.	1 000	1 000	1 400
Цена 1 кв. м., руб.	140,00	120,00	200,00
Торг	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	- 17,5%	- 17,5 %	- 17,5%
Величина корректировки, руб.	- 24,5	- 21,0	- 35,0
Скорректированная стоимость, руб.	115,5	99,0	165,0
Условия финансирования	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма
Корректировка	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	115,5	99,0	165,0
Передаваемые права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	115,5	99,0	165,0
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	115,5	99,0	165,0
Дата продажи (предложения)	Апрель 2020 г.	Март 2020 г.	Апрель 2020 г.
Корректировка	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	115,5	99,0	165,0
Местоположение	Оренбургская область, Курманаевский район, с. Курманаевка	Оренбургская область, Асекеевский район, п. Ясашный,	Оренбургская область, Матвеевский район, с. Матвеевка
Корректировка	- 30 %	- 30 %	- 30 %
Величина корректировки, руб.	- 34,65	- 29,7	- 49,5
Скорректированная стоимость, руб.	80,85	69,3	115,5
Площадь земельного участка	1 000	1 000	1 400
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных	Земли населенных пунктов

		пунктов	
Корректировка	-	-	-
Величина корректировки, руб.	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	80,85	69,3	115,5
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	0,65	0,65	0,65
Величина корректировки, руб.	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	52,55	45,04	75,07
Вес аналога/сумма баллов	0,33	0,34	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	17,34	15,31	24,77
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	57,42		

#### Обоснование корректировок, примененных в отчете:

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

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков на территории Грачевского района Оренбургской области 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.

Ключевые группы видов разрешенного использования в порядке убывания активности:

-ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)

-ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)

ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)

ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

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

Таким образом, для расчетов используется усредненная величина значение -17,5%, так на данном земельном участке расположено складское здание.

## 2. 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.

## 3. 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. В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости.

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) – в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества

До 10 лет – на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений.

До 25 лет – в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

До 49 лет – для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Таблица 19 Учет корректировок на передаваемые права

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,98	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОКС/без возможности возведения ОКС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

Таким образом, в данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### 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 марте-апреле 2020 г. 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 земельных участков для жилого назначения Оренбургского района и составляет 0 -30% в зависимости от местоположения объектов аналогов. В данном случае для сравнения использованы объекты, находящиеся в одной территориальной плоскости. Поправка на местоположение требуется, так как все аналоги расположены в районных центрах, а земельный участок на котором расположено здание объекта оценки в с. Саблино, поэтому стоимость будет снижена на 20 %.

#### 6. Поправка на категорию земель/разрешенное использование.

Выявлено, что одним из ценообразующих факторов является разрешенное использование 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 30 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 радиофикации, 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.

К неактивным рынкам относят локации с низким уровнем деловой и торговой активности, разброс цен достаточно велик, а количество продавцов и покупателей существенно ниже, чем на активных рынках. Как правило, это рынки небольших населенных пунктов, либо рынки с уникальных объектов.

Таблица 20 Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на неактивном рынке

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

Таким образом, к объектам аналогам будут применяться поправки на категорию земель/разрешенное использование, так как все объекты аналоги применяются под ИЖС, а земельный участок предназначен для размещения производственно – складского здания – категория 9, поэтому корректировка составит 0.65.

**С учетом поправок и произведенных расчетов Оценщик определил, что Рыночная стоимость 1 кв.м., по рыночному подходу, с учетом округления, составляет: 57 рублей**

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

Таблица 21– Определение рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка	Оренбургская область, Асекеевский район, п.Чкаловский	Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка	Оренбургская область, Орск, п.ОЗТП
Адрес объекта	Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул.Центральная, д. 37	Оренбургская область, Асекеевский район, п.Чкаловский	Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка,	Оренбургская область, Орск, п.ОЗТП, Крымский переулок 6
Цена продажи, руб.	-	400 719	3 300 000	3 500 000
Общая площадь, кв.м.	294,7	474,4	474	545
Цена 1 кв. м., руб.	-	844,68	6 962,02	6 422,02

Земельный участок, кв.м.	-	-	2 700	-
Рыночная стоимость земельного участка	-	-	153 900	-
Скорректированная стоимость, руб. здания без учета стоимости земельного участка	-	400 719	3 146 100	3 500 000
Скорректированная стоимость, руб. 1 кв.м. здания	-	844,68	6 637,34	6 422,02
Торг	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	-	- 26%	- 26 %	- 26 %
Величина корректировки, руб.	-	- 219,62	- 1 725,71	- 1 669,72
Скорректированная стоимость, руб.	-	625,06	4 911,63	4 752,3
Условия финансирования	-	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Корректировка	-	0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	625,06	4 911,63	4 752,3
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.	-	625,06	4 911,63	4 752,3
Условия продажи	-	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка	-	0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	625,06	4 911,63	4 752,3
Дата продажи (предложения)	Апрель 2020г.	Март 2020г.	Апрель 2020г.	Март 2020г.
Корректировка	-	0	0	0
Величина корректировки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	625,06	4 911,63	4 752,3
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение,	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение,	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация



Корректировка	-	- 1,73	- 1,73	- 1,73
Величина корректировки, руб.	-	- 163,01	- 1 280,93	- 1 239,4
Скорректированная стоимость, руб.	-	462,05	3 630,7	3 512,9
Площадь	294,7	474,4	474,00	545,00
Величина корректировки, руб.	-	0,9450	0,9450	0,9450
Скорректированная стоимость, руб.	-	462,05	3 630,7	3 512,9
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с.Саблино	Оренбургская область, Асекеевский район, п.Чкаловский	Оренбургская область, Грачевский район, с.Грачевка	Оренбургская область, Орск, п.ОЗТП, Крымский переулок 6
Корректировка	-	- 20 %	-30 %	- 30 %
Величина корректировки, руб.	-	- 92,4	- 1 089,21	- 1 053,87
Скорректированная стоимость, руб.	-	369,65	2 541,49	2 459,03
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка	-	-	1,2	1,2
Величина корректировки, руб.	-	1	0,83	0,83
Скорректированная стоимость, руб.	-	369,65	2 109,44	2 040,99
Состояние внутренней отделки объекта	-	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб.	-	317,89	1 814,12	1 755,25
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	-	1 295,75		
Рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб.	-	381 857,52		
Источники информации	-	<a href="https://www.avito.ru/asekeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_masterski_h_474.4_m_144114_2360">https://www.avito.ru/asekeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_masterski_h_474.4_m_144114_2360</a> тел:89530190489	<a href="https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_grachevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_474_m_1712209581">https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_grachevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_474_m_1712209581</a> тел:89225529143	<a href="https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_545_m_148_9902678">https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_545_m_148_9902678</a> тел:89058474124

#### 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.

Таблица 22 Величина скидки на цены предложений

Показатель	Среднее	Доверительный	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	11%	23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%

Для расчетов используется среднее значение - 26,0%.

### 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 марте-апреле 2020г. Дата оценки – 13.04.2020г. 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.

## 7. Поправка на общую площадь.

Таблица 23 Эффект масштаба к ценам производственно – складской недвижимости

площадь, кв.м.			Коэф.
мин	макс	среднее	
10	100	55	1,0000
100	500	300	0,9450
500	2500	1500	0,8904
2500	5000	3750	0,8190
5000	20000	12500	0,7596

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$P_{ЭМ} = \left[ \left( \frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

$S_{оц}$ ,  $S_{ан}$  - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

$n$  - коэффициент торможения

$n = -0,10$  для зем. участков

$n = -0,06$  для торговой недвижимости

$n = -0,05$  для офисной недвижимости

$n = -0,05$  для производственно-складской недвижимости

Корректировки рыночной стоимости производственно-складских и общественных зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникации и оборудования.

Таблица 24 Корректировки на размер коммуникаций

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые */ отапливаемые здания и помещения	0,58	0,96	0,77
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Таблица 25 Расчет корректировок

Инженерные коммуникации	Электроснабжение	газоснабжение	газоснабжение	газоснабжение
Корректировка	-	0,77	0,77	0,77
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	водоснабжение	водоснабжение	Водоснабжение, канализация
Корректировка	-	0,96	0,96	0,96

Расчет

Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение,	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение,	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Сумма	-	625,06	4 911,63	4 752,3
Величина корректировки	-	0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость, руб.	-	481,3	3 781,95	3 659,3
Величина корректировки	-	0,96	0,96	0,96
Скорректированная стоимость, руб.	-	462,05	3 630,7	3 512,9

Состояние объекта. Поправки вводились на основании Шкалы экспертных оценок, разработанной МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Введение корректировки на состояние объектов

Таблица 26 Таблица износа

Оценка технического состояния аналога	Физический износ, %	Среднее значение износа аналога, %	Корректировка на состояние объекта
Отличное	0-9	5	0,75

Очень хорошее	10-19	15	0,85
Хорошее	20-39	30	1
Удовлетворительное	40-60	50	1,2
Неудовлетворительное	61-80	70	1,4
Аварийное	81-100	90	1,6

### 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 27. Корректирующие коэффициенты на техническое состояние здания

отделка	Торговая	Офисная	Складская
Евростандарт	1,11	1,11	1,23
Отличное	1,08	1,09	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,92	0,90	0,91
Неудовлетворительное	0,91	0,89	0,86

**Рыночная стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 56:10:0102001:73, общей площадью 294,7кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с.Саблино, ул.Центральная, д.37 на дату оценки, без учета НДС, с учетом округления, составляет:**

**382 000 рублей**  
(Триста восемьдесят две 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 № 38ГР от «13» апреля 2020 г.**

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

**Рыночная стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 56:10:0102001:73, общей площадью 294,7кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул. Центральная, д.37 на дату оценки, без учета НДС, с учетом округления, составляет:**

**382 000 рублей  
(Триста восемьдесят две 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.

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

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

## Фото объекта оценки



Внешний вид нежилого здания



Внешний вид нежилого здания



Внутренний вид здания



Внутренний вид здания



Внутренний вид здания



Внутренний вид здания



**Приложение № 2**  
**Документы, предоставленные заказчиком**



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**ГРАЧЕВСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**РЕШЕНИЕ**

*Минув 2016 № 182-рс*  
с. Грачевка

О передаче имущества в собственность муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области

В соответствии с ч.2 ст.51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», разделом 4.3. Положения «О порядке управления, владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Грачевский район Оренбургской области» утвержденного решением Совета депутатов Грачевского района от 22.12.2016 № 84-рс, руководствуясь Уставом муниципального образования Грачевский район Оренбургской области, Совет депутатов Грачевского района Оренбургской области РЕШИЛ:

1. Передать в собственность муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области:
  - нежилое здание площадью 294,7 кв.м., по адресу: Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул. Центральная, д.37, кадастровая стоимость 9 359 766 рублей 30 копеек.
2. Администрации муниципального образования Грачевский район:
  - снять с баланса казны данное имущество;
  - внести соответствующее изменение в Реестр муниципальной собственности Грачевского района.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджетной, налоговой и финансовой политике, собственности и экономическим вопросам.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

Председатель  
Совета депутатов  
Муниципального образования  
Александровский сельсовет  
Грачевский район  
Оренбургская область  
Н. С. Кирьяков

Глава района

*О.М. Свиридов*  
О.М. Свиридов

Разослано: отдел по управлению муниципальным имуществом, прокуратура, Александровский сельсовет, «ЦБУ», финансовый отдел, Счетная палата.

*Копия верна*  
*Главной специалисткой*  
*организационно-правового*



*Свиридова ИИ*

## ДОГОВОР

безвозмездной передачи в собственность муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Грачевский район Оренбургской области

с. Грачевка

07.05.2018г.

Администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области, в лице главы администрации муниципального образования Грачевский район Оренбургской области Свиридова Олега Михайловича действующего на основании Устава именуемая в дальнейшем передающая сторона, с одной стороны, и администрация муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области, в лице главы администрации Паркина Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем принимающая сторона, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области на основании решения Совет депутатов «О передаче имущества в собственность муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области» от 04.05.2018 № 182-рс безвозмездно передает, а администрация муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области, принимает в собственность недвижимое имущество:

- нежилое здание площадью 294,7 кв.м., по адресу Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул. Центральная, д.37, балансовая стоимость 1 327 318 рублей 00 копеек.

2. До подписания настоящего договора отчуждаемое имущество принимающей стороной осмотрено, недостатков или дефектов, препятствующих использованию объекта по его целевому назначению, не обнаружено.

3. Передача имущества Передающей стороной Принимающей стороне будет произведена в день подписания настоящего договора, по акту приема-передачи.

4. До заключения настоящего договора отчуждаемое имущество никому не продано, не заложено, под спором, арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременено.

5. Право собственности у Принимающей стороны на приобретенное имущество по настоящему договору возникает с момента подписания акта приёма-передачи.

6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу,

хранится по одному экземпляру у сторон и третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

7. Приложением к настоящему договору является акт приема-передачи недвижимого имущества.


Реквизиты и подписи сторон:

Передающая сторона:  
Администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области

461800, Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, ул. Майская, 22  
ИНН 5627002140  
КПП 562701001

Принимающая сторона:  
Муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области

461814, Оренбургская область, Грачевский район, с. Александровка, ул. Центральная, 51  
ИНН 5627003218  
КПП 562701001

  
\_\_\_\_\_ О.М.Свиридов

« \_\_\_\_\_ » 2018г.



  
\_\_\_\_\_ А.А. Паркин

« \_\_\_\_\_ » 2018г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

Номер регистрационного округа 56

Проведена государственная регистрация прав собственности

Дата регистрации 05.04.2019

Номер регистрации 56-56/014/2019-3

Регистратор Васильева И.О. (Ф.И.О.)



Приложение №1  
к договору о закреплении  
муниципального имущества  
№ б/н от «07» мая 2018 г

## АКТ приема-передачи нежилого здания

07.05.2018г.

с. Грачевка

Мы, нижеподписавшиеся, администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области, в лице главы администрации муниципального образования Грачевский район Оренбургской области Свиридова Олега Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и администрация муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области, в лице главы администрации Паркина Александра Анатольевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании «Стороны» составили на основании решения Совет депутатов «О передаче имущества в собственность муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области» от 04.05.2018 № 182-рс настоящий акт приема-передачи следующего недвижимого имущества:

- нежилое здание площадью 294,7 кв.м., по адресу Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул. Центральная, д.37, балансовая стоимость 1 327 318 рублей 00 копеек, кадастровая стоимость 9 359 766 рублей 30 копеек.

Передал имущество: Администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области, юридический (почтовый) адрес: 461800 Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, ул. Майская, 22, ИНН 5627002140.

Принял имущество: Администрация муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области, юридический (почтовый) адрес: 461814 Оренбургская область, Грачевский район, с. Александровка, ул. Центральная, 51, ИНН 5627003218.

Стороны претензий друг к другу по передаче недвижимого имущества не имеют.

  
\_\_\_\_\_ О.М. Свиридов  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018г.  
\_\_\_\_\_ М.П./

  
\_\_\_\_\_ А.А. Паркин  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018г.  
\_\_\_\_\_ М.П./

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя  
*(подпись)*

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя  
*(подпись)*

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя  
*(подпись)*

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель организации-получателя  
*(подпись)*

Глава района **Свиридов О. М.** (подпись) 20 18 г.  
М. П. **МО Александровский сельсовет** (наименование) 20 18 г.  
Россия с. Александровка (адрес, телефон, факс) 20 18 г.  
11111111111111111111. Отделение №8623 ОАО "Сбербанк России", 045354601, 30101810600000000601 (банковские реквизиты)

Администрация муниципального образования Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области  
УФК по Оренбургской области (Финансовый отдел администрации Грачевского района Оренбургской области)  
Россия, Оренбургская область, Грачевский р-н с. Грачевка, ул. Майская, д.22  
4020481010000000069, Отделение Оренбург, 045354001, 30101810600000000601 (банковские реквизиты)

Администрация Грачевского района Оренбургской области  
Основание для составления акта: Решение Совета депутатов МО Грачевский район Оренбургской области (приказ, распоряжение, договор (с указанием его вида, основных обязательств))  
Акты  
о приеме - передаче здания (сооружения)  
Объект: здание Иневатовской школы по адресу с.Саблино ул.Центральная, д.37  
Место нахождения объекта в момент приема-передачи  
Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)  
Справочно: 1. Участники долевой собственности  
2. Иностранная валюта\*

Организация-сдатчик: Администрация Грачевского района Оренбургской области  
Код: 0306030  
Форма по ОКУД: по ОКПО  
11948707

Номер	182-РС
Дата	04.05.2018
принятия к бухгалтерскому учету	24.05.2017
списания с бухгалтерского учета	04.05.2018
Счет, субсчет, код аналитического учета	108.51.000
по ОКФО	
Номер	085.1.0054
амортизационной группы	
инвентарный	
паспорта	
Государственная регистрация	
номер	
дата	

Доля в праве общей собственности, %  
(на дату) (сумма)

Дата составления: 4 мая 2018 г.  
10 / 2  
акт о приеме - передаче здания (сооружения)

Иневатовской школы по адресу с.Саблино ул.Центральная, д.37  
Исполнитель: (наименование)

1. Участники долевой собственности  
2. Иностранная валюта\*  
\*Заполняется в случае, когда стоимость субъекта приобретения выражена в иностранной валюте.

ООО «Регион-Оценка»

**1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи**

начала строительства	окончания строительства	Дата		последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб.
		ввода в эксплуатацию	3						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
					(нет)		1 327 318,00	1 327 318,00	

**2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету**

Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	наименование	норма

**3. Краткая индивидуальная характеристика объекта**

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	количество	масса
	2	3	4	5
				0



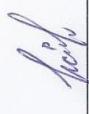
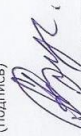
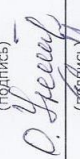
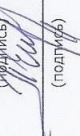
Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта		пристроенных помещений и др.		Примечание
	7	8	9	10	
6	294,7				
Общая площадь, м				11	12
Количество этажей	0				
Общий строительный объем, м в том числе подземной части, м	0				
Площадь встроенных, пристроенных помещений, м	0				
В том числе: материалы					

Комиссия по приему-передаче " " " 20\_\_ г.

Заключение комиссии:

Передать в собственность МО Таллинский сельсовет Грачевского района

Приложение: Техническая документация

Председатель комиссии		<b>Сигидаев Ю. П.</b> (расшифровка подписи)
Члены комиссии:		<b>Бакушкин В. В.</b> (расшифровка подписи)
		<b>Жилина Е. Н.</b> (расшифровка подписи)
		<b>Волков А. Е.</b> (расшифровка подписи)
		<b>Унжикова О. А.</b> (расшифровка подписи)
		<b>Палухина Е. А.</b> (расшифровка подписи)
		(расшифровка подписи)

**Объект основных средств**

Сдал \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" " " 20\_\_ г. Табельный номер \_\_\_\_\_

Принял \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" " " 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

По Доверенности от " " " 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
выданной \_\_\_\_\_ (кем, кому (фамилия, имя, отчество))

Объект основных средств принят на ответственное хранение

" " " 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" " " 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Номер документа	Дата составления
-----------------	------------------

ЭП-ОВ верна. Запрос подписан. ЭП-ОВ: Росреестр (Росреестр), с/н: 673169747045108897601188718879677818855, срок действия с 04.02.2020 по 04.05.2021  
 ЭП-СП верна. Запрос подписан. ЭП-СП: "ФГБУ \"ФКП Росреестра\" (\"ФГБУ \"ФКП Росреестра\"), \"Филиал ФГБУ \"ФКП Росреестра\" по Оренбургской области\", ФИО: Попова  
 Марина Сергеевна, с/н: 106637668913425460095614603273539215596, срок действия с 27.06.2019 по 27.09.2020  
 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 ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 13.04.2020

№56/000/022/2020-9168

На основании запроса от 13.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2020 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:10:0102001:73
наименование объекта:	Здание
назначение объекта:	Нежилое здание
площадь объекта:	294, 7 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Оренбургская область, Грачевский район, с. Саблино, ул. Центральная, д. 37
состав:	
1. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Муниципальное образование Александровский сельсовет Грачевского района Оренбургской области Адрес : Оренбургская область, Грачевский район
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 56:10:0102001:73-56/014/2019-3 от 05.04.2019
3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Правовитязания:	отсутствуют
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Администрация муниципального образования Грачевский район Оренбургской области

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Оренбургской областью. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ \"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним\" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СХНИК

подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав

(подпись, М.П.)

Попова М.С.

(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)



Источники информации об объектах – аналогах  
Аналоги нежилых зданий  
Аналог №1

Здание мастерских, 474.4 м<sup>2</sup>

400 719 ₪

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 20 марта в 09:21



8 953 019-04-89

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

АО "ТЭК-Торг"  
Агентство  
На Авито с января 2018

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Анна

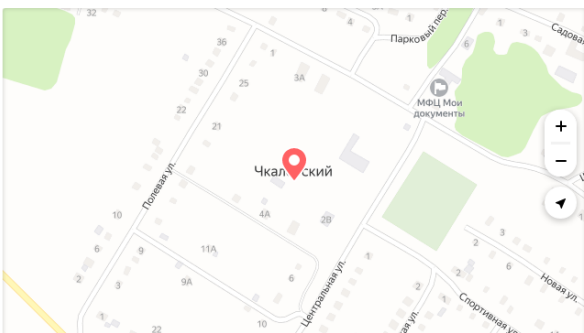
№ 1441142360, 3812 (+2)



Площадь: 474.4 м<sup>2</sup>

Оренбургская область, Асекеевский р-н, сельское поселение  
Чкаловский сельсовет, пос. Чкаловский

[Скрыть карту](#)



АО «Оренбургнефть» (дочернее общество ПАО «НК «Роснефть») реализует имущество:

Одноэтажное здание мастерских, литер В, общей площадью 474,4 кв. м.

Кадастровый номер: 56:05:1901001:1598.

Ссылка на процедуру реализации на ЭТП ТЭК-Торг:

<https://www.tektorg.ru/sale/procedures/134138>

[https://www.avito.ru/asekeev/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_masterskih\\_474.4\\_m\\_1441142360](https://www.avito.ru/asekeev/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_masterskih_474.4_m_1441142360)

## Аналог №2

## Помещение свободного назначения, 474 м<sup>2</sup>

3 300 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 апреля в 21:34



8 932 552-31-11

Написать сообщение

Отвечает около часа

Ваш Метраж-агентство недвижимости.  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

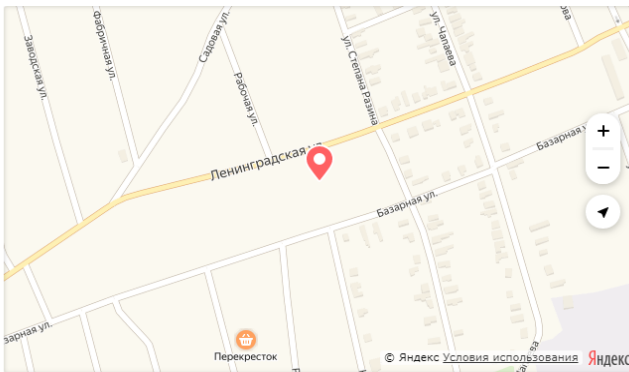
№ 1712209581, 2019 (+5)



Площадь: 474 м<sup>2</sup>

Оренбургская область, Грачёвский р-н, с. Грачёвка

Скрыть карту



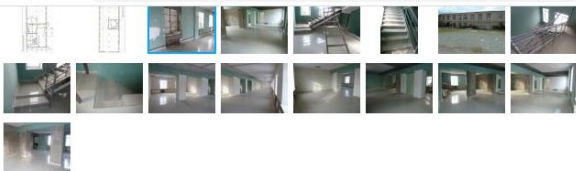
Продается отличная промышленная база в с. Грачёвка площадь промышленных помещений 474 м<sup>2</sup>, так же офисные помещения 35м<sup>2</sup> земельного участка 2700 м<sup>2</sup>, подъездные пути асфальт, удобное месторасположение, ухоженные производственные помещения, ранее располагался цех дерево обработки все оборудование в рабочем состоянии, автономное газовое отопление, электроснабжение 380V. В цеху кранбалка, система пром вентиляции (отвод загрязнённого пылью от станков, есть своя территория которую можно оградить от территории других баз. Цена: 3 300 000 рублей. Небольшой торг! Продажей занимается агентство недвижимости "Ваш Метраж" Звоните !!! Поможем продать и Вашу недвижимость!!!

[https://www.avito.ru/orenburgskaya\\_oblast\\_grachevka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svo\\_bodnogo\\_naznacheniya\\_474\\_m\\_1712209581](https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_grachevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_474_m_1712209581)

## Помещение свободного назначения, 545 м<sup>2</sup>

~ 3 500 000 ₽

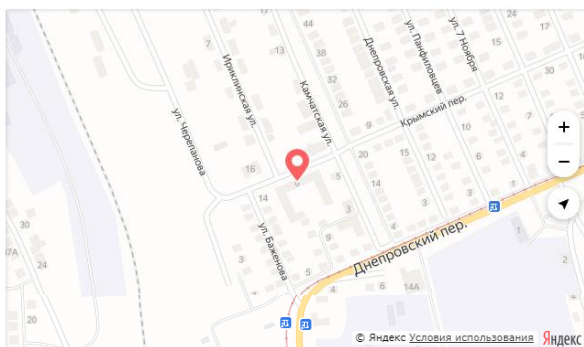
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 21 марта в 13:20



Площадь: 545 м<sup>2</sup>

Оренбургская область, Орск, поселок ОЗТП, Крымский пер., 6

[Скрыть карту](#)



нежилое помещение 545м. кв. на 1и 2 этаже , отопление газовая котельная, вода центральная , канализация, сигнализация сдается на пульт Росгвардии, пер Крымский д.6, хороший подъезд, евроремонт внутри, границы помещения выделены желтым цветом на плане 1 этаж 136м.кв., подвал 100м.кв., 2 этаж 309м.кв. итого общая 545м.кв.с подвалом

[https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_545\\_m\\_1489902678](https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_545_m_1489902678)

8 905 847-41-24

[Написать сообщение](#)

**Николай**  
Агентство  
На Авито с сентября 2014  
Завершено 26 объявлений

21 объявление пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Николай Геннадьевич

№ 1489902678, 4027 (+4)

## 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 СНЭО «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/776/00003/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5991R/776/00003/20 (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:** рублей по каждому страховому случаю не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «20» января 2020 г. и действует до «19» января 2021 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»



И.В. Лапшин/

**Страхователь:**



И.И. Печеркин/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Оренбург  
«17» января 2020 г.

Полис № 5991R/776/00003/20



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«17» декабря 2015 г.

Дата включения в реестр членов

№744

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## ПЕЧЕРКИН АНАТОЛИЙ ИВАНОВИЧ

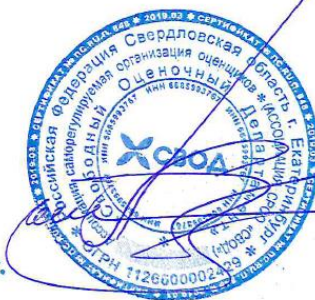
Оренбургская область, г. Оренбург

Паспорт 53 00 №389352 выдан Центральным РОВД гор. Оренбурга 16.01.2002 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **07.03.2019 г.**



**А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 5991R/776/00059/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00059/9 (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 2019 г. и действует до «11» декабря 2020 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/776/00059/9

Страхователь \_\_\_\_\_

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



А.В. Лапшин/

Страхователь:

А.И. Печеркин/

Место и дата выдачи полиса:  
г.Оренбург  
«10» декабря 2019 г.

Полис № 5991R/776/00059/9

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

2

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)



