

ОТЧЕТ № 1046-24

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества

Объект оценки: 1. Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573, адрес (местонахождение) объекта: Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская;

2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903, адрес (местонахождение) объекта: Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"

Дата проведения оценки: 29.10.2024 г.

Дата составления отчета: 29.10.2024 г.

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Покровского района Орловской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Кондратов Сергей Вячеславович

Орел, 2024г.

**Главе администрации Покровского
района Орловской области
Решетникову Андрею Валерьевичу**

Уважаемый Андрей Валерьевич!

В соответствии с заключенным Договором на оценку № 1046-24 от 28.10.2024 г. специалист-оценщик Кондратов Сергей Вячеславович, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации №314574921900070 от 07.08.2014 г. и Уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе в качестве оценщика, занимающегося частной практикой № 573887011 от 02.10.2020 г., являющийся членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент», Свидетельство №586 от 26.12.2014 г., произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение
1	Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573	Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903	Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"

Исследования и анализ, приведенные в отчете, осуществлялись за период с 28 октября 2024 г. по 29 октября 2024 г. Оценка выполнена в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

Характеристика имущества, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иных фактах, полученных в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях. Оценщик исходил из допущения, что оцениваемое имущество не обременено долговыми обязательствами. Проверка правовых и иных данных, предоставленных заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки на 29.10.2024 г. составляет:

Наименование объекта	Результат оценки, руб., без НДС	НДС, 20%, руб.	Результат оценки, руб., включая НДС
Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573, расположенное по адресу: Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская	195 000,00	39 000,00	234 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903, адрес (местонахождение) объекта: Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"	73 153,00	нет	73 153,00
ИТОГО:	268 153,00	39 000,00	307 153,00

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев.

Благодарю Вас, за предоставленную возможность оказать Вам услуги.

**С уважением,
Специалист-оценщик**

С.В. Кондратов

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения о заказчике оценки	5
1.4	Сведения об оценщике и исполнителе	5
1.5	Заявление о соответствии	5
2	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
2.1	Принятые допущения	6
2.2	Обоснование применения стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.3	Предпосылки стоимости	7
3	ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	7
3.1	Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	7
3.2	Последовательность определения стоимости объекта	9
3.3	Обзор общепринятых подходов оценки	9
3.4	Состав оцениваемых прав на объект оценки	10
4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
4.1	Перечень информации, использованной для оценки	12
4.2	Акт осмотра объекта оценки	12
4.3	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	13
5	АНАЛИЗ РЫНКА	14
5.1	Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации	14
5.2	Социально-экономическая ситуация в Орловской области	16
5.3	Рынок коммерческой недвижимости города Орла	17
6	ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, РАСЧЕТ И ОБОСНОВАНИЕ СТОИМОСТИ	25
6.1	Определение стоимости недвижимости затратным подходом	25
6.2	Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом	33
6.2.1	Особенность применения сравнительного подхода	33
6.2.2	Определение аналогов для объекта оценки	34
6.2.3	Определение корректировок (поправок)	37
6.2.4	Описание вносимых корректировок	37
7	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ	43

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1

Номер отчета об оценке	1046-24			
Основание для проведения оценки	Договором на оценку № 1046-24 от 28.10.2024 г.			
Краткое описание объект оценки	Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573; Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903			
Местоположение объекта оценки	Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская; Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"			
Описание имущественных прав на объект оценки	Право собственности			
Наименование собственника	Муниципальное образование Покровский район Орловской области			
Цели и задачи оценки	Оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества			
Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)	29.10.2024 г.			
Период проведения работ	с 28 октября 2024 г. по 29 октября 2024 г.			
Дата составления отчета	29.10.2024 г.			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на последнюю отчетную дату	Сведения не предоставлены			
Результаты оценки				
Наименование объекта	затратный подход, руб.	доходный подход, руб.	сравнительный подход, руб.	итоговая величина, руб., с НДС
Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573, расположенное по адресу: Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская	246 000,00	0,00	221 610,84	234 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903, адрес (местонахождение) объекта: Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"	0,00	0,00	73 153,00	73 153,00
ИТОГО:				307 153,00
Ограничения и пределы применения полученного результата	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено государственным контрактом.			
	Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.			
	Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.			
	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь указанных в нем целях.			
	При работе Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, так как все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.			

1.2 Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573; Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903
Местоположение объекта оценки	Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская; Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"
Описание имущественных прав на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	использование рыночной стоимости для выкупа помещения по мировому соглашению
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	29.10.2024 г.
Срок проведения оценки	с 28 октября 2024 г. по 29 октября 2024 г.
Допущения, на которых основывается оценка	п. 2.1
Ключевые допущения, оказывающие влияние на получаемый результат	Нет

1.3 Сведения о заказчике оценки

Таблица 3

Полное наименование	Администрация Покровского района Орловской области
Место нахождения учреждения	303170, Орловская область, Покровский район, пгт. Покровское, ул.50 лет Октября, д.6
Реквизиты учреждения	Банковские реквизиты: код по сводному реестру - 54325013 ИНН/КПП 5721001232/572101001 Администрация Покровского района Орловской области (Администрация Покровского района Орловской области, л/сч 03543250130), сч. №03231643546501515400 Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ ОРЕЛ БАНКА РОССИИ // УФК по Орловской области г. Орел БИК 015402901, сч. №40102810545370000046 ОКТМО 54650151 Номер телефона (факса): (486 64) 2-11-70, 2-20-82 Электронная почта: pokrovskr@adm.orel.ru
Руководитель учреждения	Глава администрации Покровского района Орловской области Решетников Андрей Валерьевич, действующий на основании Устава

1.4 Сведения об оценщике и исполнителе

Таблица 4

Сведения об оценщике	
ФИО	Кондратов Сергей Вячеславович
Адрес места регистрации	302027, Орловская область, г. Орел, ул. Октябрьская, д. 75, кв. 27
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	паспорт 54 10 № 192134, выдан 01.03.2011г. Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области, код подразделения 570-030
Сведения об ОГРНИП	Свидетельства №314574921900070 от 07.08.2014 г.
Реквизиты выписки из ЕГРИП	Выписка №145В/2015 от 19.01.2015 г. из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей
Сведения о регистрации	Уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе в качестве оценщика, занимающегося частной практикой № 573887011 от 02.10.2020 г.
Информация о членстве в СРО	Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент», место нахождения: 620100, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13, регистрационный номер № 586
№, дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования	Диплом с отличием ОК №31825 26.06.2013г., выдан ФГБОУ ВПО «Государственный университет – учебно-научно-производственный комплекс». Квалификация – Инженер по специальности «Сервис транспортных и технологических машин и оборудования»
№, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП № 180000012036 о профессиональной подготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 15.06.2014г., выдан ФГБОУ ВПО «Государственный университет – учебно-научно-производственный комплекс».
Общий стаж работы	с 2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (полис) №Д-56608020-5.0-2-000057-23 обязательного страхования ответственности оценщика от 11 декабря 2023 года, выданный ООО «Ростгосстрах», срок действия с 17.12.2023г. по 16.12.2024г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №031316-1 от 29.10.2021 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29 октября 2021 г. №224
Почтовый адрес	302027, Орловская область, г. Орел, ул. Октябрьская, д. 75, кв. 27
Телефон	+7 (919) 200-44-45
Электронная почта	kondratov57@list.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов и организаций:	
Привлекаемые специалисты	Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов.
Привлекаемые организации	

1.5 Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.

2. Анализ и заключение ограничены только изложенными допущениями и условиями.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., 11.05.2022 г. опубликован Приказ Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки". Новые Федеральные стандарты оценки подлежат применению с «07» ноября 2022 года.

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». На заседании Совета Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» Протоколом №55-1/2022 от 01.12.2022 г. утверждены новые стандарты Ассоциации СРОО «СВОД».

С «01» декабря 2022 года введены в действие следующие стандарты Ассоциации СРОО «СВОД»:

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки)

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке), СТАНДАРТ 7 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

2.1 Принятые допущения

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

2. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.

3. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

4. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

5. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

6. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления.

8. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества в указанных целях по состоянию на указанную дату и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

11. При отсутствии точного объекта-аналога по объекту оценки выбирался наиболее сопоставимый аналог.

2.2 Обоснование применения стандартов при проведении оценки объекта оценки

Обоснованность применения стандартов оценки состоит в обязанности оценщика соблюдать государственные стандарты и методические рекомендации, действующие на дату оценки объекта оценки.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200 и являются «...обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, ФСО №№ 1-4, 12,13 признаются утратившими силу. Взамен вводятся новые ФСО I-VI:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.04.2014 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) определяет требования к проведению оценки недвижимости.

Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», устанавливает требования к отчету об оценке согласно правил СРО, в котором состоит оценщик.

2.3 Предпосылки стоимости

ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13 Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

ФСО II/2022 подп. 1 п. 13 одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

ФСО II/2022 подп. 2 п. 13 стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

ФСО II/2022 подп. 3 п. 13 объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

ФСО II/2022 подп. 4 п. 13 цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

ФСО II/2022 подп. 5 п. 13 платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ФСО II/2022 п. 14 Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

3 ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

3.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г., определены следующие понятия:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. В данном отчете объект оценки включает в себя: Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573.

Цена объекта оценки определяется как денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимости объекта оценки определяется как расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки – расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти **не более трех месяцев**, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Цели и задачи проведения оценки подразумевают два параметра, составляющие важную часть задания на оценку:

- Вид стоимости, который подлежит определению;
- Цель (назначение), для которой производится оценка (как правило, для совершения каких-либо сделок, участия в правовом обороте).

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Ликвидность – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму, а также способность сохранять свою номинальную стоимость неизменной. Степень ликвидности обеспечения определяется быстротой его возможного обращения в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

Недвижимое имущество, недвижимость – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства – п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Ограничения (обременения) – установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности, либо иные вещиные права на оцениваемое имущество (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионное соглашение, арест имущества и другие).

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, 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.

Оценочная деятельность – под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщики – это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Срок экспозиции объекта - период времени, начиная с даты предоставления на открытом рынке (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость реализации – это оцениваемая сумма, которую, как считает Оценщик на дату проведения оценки, можно обоснованно ожидать достижимой в будущем обмене объекта оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Согласно ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Где, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Если имущество передается арендатору на праве владения и пользования, эти права самостоятельным имущественным объектом, который можно именовать арендными правами (правом аренды) и который может быть предметом самостоятельных сделок. Следовательно, обладать стоимостью, толковаться как имущественное право, и являться объектом оценки.

Интерес, который арендатор приобретает по договору аренды (право аренды) представляет собой право пользования и владения на определенный период времени при определенных условиях.

Передача права аренды происходит посредством механизма аренды, возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы. Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается соответствующий период обладания арендными правами на недвижимое имущество.

Отсюда, **арендную плату** можно трактовать как цену права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Следовательно, **ставка арендной платы** – это цена права пользования и владения единицей площади объекта недвижимости в течение определенного срока. Используя такую трактовку, приходим к выводу, что арендная плата является стоимостью права аренды в течение одного платежного периода на условиях определенных договором аренды. В результате. Объектом оценки является право аренды недвижимого имущества (право пользования или совокупность прав пользования и владения) в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

Объект аренды – объект, в отношении которого рассматривается величина арендной платы.

Договор аренды (имущественный найм) (ст.606 ГК РФ) – договорное соглашение, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Где, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Арендная плата (ст.614 ГК РФ) - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период - интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за 1 квадратный метр).

Срок аренды (ст.610 ГК РФ) – период времени, на который заключается договор аренды.

Период действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная Оценщиком и установленная договором аренды арендная ставка. Может быть меньше срока аренды.

Расчетный период – элементарный, определяемый условиями договора аренды, период времени, на который устанавливается ставка арендной платы.

3.2 *Последовательность определения стоимости объекта*

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Государственного контракта на проведение оценки;
- получение задания на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объекту оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету);
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

3.3 *Обзор общепринятых подходов оценки*

Для оценки используются три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»:

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Согласно методическим источникам по оценке рыночной стоимости подходы к оценке имеют следующие описания:

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 (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право на него), а совокупность «частичных» прав пользования и владения в течение определенного срока – срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект в аренду по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создания улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. 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 отличии от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратными подходами) и нормой доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, т.е., основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

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 недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может указать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

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 арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. 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.

Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющийся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой оценки стоимости обычно используется метод ранжирования результатов.

3.4 Состав оцениваемых прав на объект оценки

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги;

информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

В ст. 209 ГК раскрыто содержание **права собственности**, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

– В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

– Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Таблица 6 - Анализ юридического статуса оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Оцениваемые права
1	Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573	1	право собственности
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903	1	право собственности

Проверка юридической чистоты прав на оцениваемое имущество не проводилась. Оценка производилась из предположения, что права собственника бесспорны, их гражданский оборот на территории России возможен, все необходимые лицензии, решения законодательных и исполнительных властей местного и федерального уровня существуют или могут быть получены в разумные сроки.

Таблица 7 - Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Наименование этапа	Используемая информация
1	Документы для проведения оценки, предоставленные заказчиком	– Договором на оценку № 1046-24 от 28.10.2024 г. – Копия выписки из ЕГРН
2	Анализ отраслевых и локальных рынков	– Официальный сайт администрации г.Орла http://www.orel-adm.ru/ и области http://www.adm.orel.ru/ , служба государственной статистики по Орловской области http://orel.gks.ru ;

		<ul style="list-style-type: none"> – Интернет сайты http://www.orel57.ru; http://www.gorodorel1.ru/; http://www.orelipoteka.ru/; http://www.roszem.ru/; http://mir-orel.ru/; http://www.avito.ru/orel. и др. – информационные сайты аналитических агентств: http://www.colliers.ru.
3	Подходы к оценке:	
3.1	Затратный подход	– Не применяется
3.2	Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> – Периодические издания «Моя реклама»- за 2023г.; – Интернет сайты http://www.orel57.ru; http://www.gorodorel1.ru/; http://www.mir-57.ru/; http://www.avito.ru/orel; и др. – Межрегиональный информационно - аналитический бюллетень «КО-Инвест».
3.3	Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> – Периодические издания «Моя реклама»- за 2023г.; – Интернет сайты http://www.orel57.ru; http://www.gorodorel1.ru/; http://www.mir-57.ru/; http://www.avito.ru/orel; и др. – Межрегиональный информационно - аналитический бюллетень «КО-Инвест».

4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Перечень информации, использованной для оценки

Документы, предоставленные заказчиком, для определения количественных и качественных характеристик объекта:

- Договором на оценку № 1046-24 от 28.10.2024 г.
- Копия выписки из ЕГРН;

4.2 Акт осмотра объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская.

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках 1 – 2. Основные сведения, описывающие объект оценки, а также количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблицах 8-9.

Источником информации послужили осмотр объектов оценки при выезде оценщика непосредственно на их местонахождение, а также имеющиеся у заказчика документы, полный перечень которых представлен в Приложении к настоящему Отчету.

При осмотре выявлено: оцениваемое имущество есть в наличии.

Фотографии оцениваемого имущества приведены в приложении.

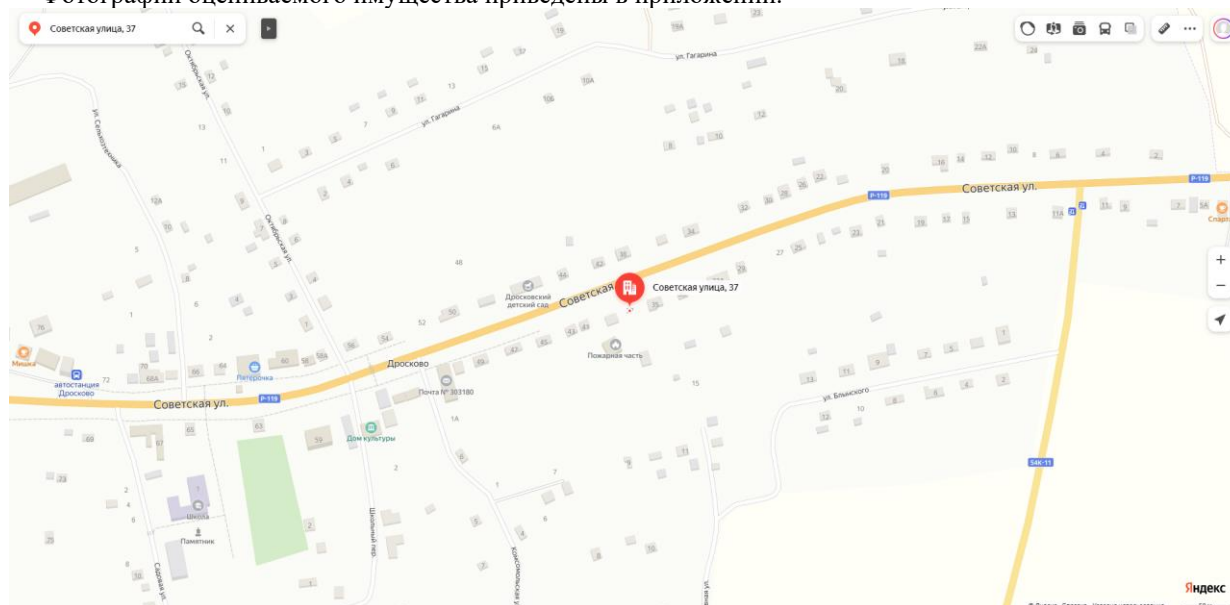


Рисунок 1 - Указание местоположения объекта оценки

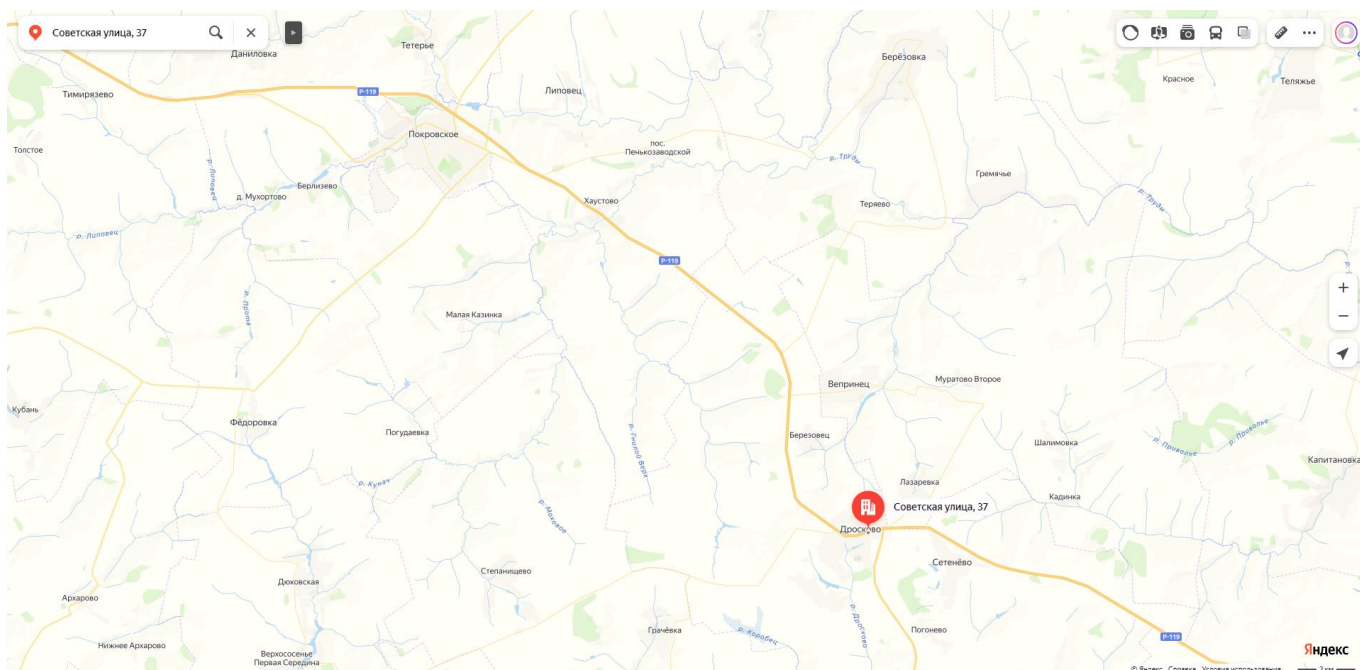


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки

Таблица 8 - Качественная и количественная характеристика объекта оценки, имущественные права и наличие обременений

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Свидетельство о праве собственности	Кадастровый (условный) номер	Ограничения (обременения) права
1	Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573	97,8	Собственность 57-57-09/006/2005-138 30.12.2005	57:18:1360101:573	Не зарегистрировано
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903	766	Собственность 57-57-09/008/2014-274 14.07.2014	57:18:1360101:903	Не зарегистрировано

Таблица 9 – Благоустройство помещения

Объект оценки	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская
Водопровод	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Нет
Энергоснабжение	Есть

4.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно ст. 10 ФСО-1 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

С точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию, что необходимо учитывать при определении наиболее эффективного использования. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства изменяющегося отношения субъектов рынка к объекту оценки.

Например, квартиры на первых этажах жилых многоэтажных домов на так называемой «красной линии» рассматриваются рынком, как будущие торговые и офисные помещения. Такие помещения можно создать, проведя изменение целевого назначения жилых квартир, путем их перевода в нежилые помещения. Речь в этом случае, однако, не идет о расчетах реализуемой стоимости, поскольку в условиях обычной неопределенности инвестирования такие расчеты не могут быть достаточно убедительны. Речь идет лишь о выявлении мнения рынка, сделки на котором показывают, как используются рынком аналоги объекта оценки.

В случае производственных помещений спектр возможного использования объектов не специализированного назначения вполне определен. Это может быть производственное использование, а также использование в качестве складских помещений. Расчет эффективности производственного использования не может быть проведен без анализа конкретного производства. Вместе с тем, из анализа рынка следует, что существующие производственные помещения могут переводиться в складские. Поэтому анализ объекта на использование в качестве производственных помещений может проводиться, только если на рынке обнаружена потребность в таких помещениях, оправдывающая реконструкцию, либо если объект аренды на дату оценки фактически используется, как производственное помещение.

Использования помещения в качестве производственного либо складского экономически схожи и реальные собственники выбирают то использование, которое позволяет получить реальный доход без дополнительных затрат. Чаще всего это то использование, которое выбрано владельцем на дату оценки.

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Под **наилучшим использованием объекта** понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Ранее оцениваемое помещение использовалось в качестве офисного.

Правомочность: Использование оцениваемого помещения в качестве офисного, торгового, складского помещения не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Физическая возможность: Объект оценки расположен на первом этаже здания с соответствующей отделкой и инженерными коммуникациями. В данных условиях наиболее эффективно использование данной площади в качестве торгово-офисной.

Финансовая осуществимость: разумно обоснованным является использование оцениваемого объекта в качестве торгово-офисного. При предполагаемом использовании помещения в качестве производственно-торгового потребуются дополнительные затраты на перепланировку, дополнительную вентиляцию, кондиционирование; дополнительные затраты на установку производственно-складского оборудования, перепланировку и отделку при предполагаемом использовании помещения в качестве производственно-складского.

Максимальная эффективность: Оценщику представляется, что, исходя из рассмотрения физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта, а также проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости.

Вывод: наиболее эффективное использование оцениваемого объекта - в качестве свободного.

5 АНАЛИЗ РЫНКА

5.1 Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации

И валютный, и фондовый рынки России находились в приподнятом настроении благодаря дорогой нефти и временному отсутствию новых санкционных угроз. Однако именно эти факторы имеют самую непредсказуемую динамику. Во всяком случае конъюнктура на рынке нефти оказалась под одновременным влиянием позитивных и негативных шоков. Невозможно предсказать глубину и продолжительность падения экспорта не только из Ирана и Венесуэлы, но теперь уже и из Ливии, как и проецировать эти непредсказуемые величины на все более очевидное нежелание России и далее ограничивать свою добычу. Такая волатильность передается и рынку газа, который по-прежнему сильно привязан к нефтяным котировкам.

От этих двух рынков, несмотря на бюджетное правило, серьезно зависит и, видимо, будет зависеть и Россия. Самые впечатляющие экономические проекты, обсуждавшиеся в последние дни, - масштабное укрупнение газового проекта на Балтике, новый нефтяной кластер в районе Таймыра и суперкластер по экспорту СПГ на Ямале-Гыдане. Нет смысла даже оценочно судить о необходимых вложениях (как и о неизбежных требованиях налоговых преференций и бюджетных затрат). Однако структура будущего экономического роста выглядит в таком сценарии отчетливо сырьевой не только в среднесрочной (до 2024 г.), но и в долгосрочной перспективе. Вопрос - в какой степени это надо рассматривать как риск остаться в рамках прежней экономической модели, а в какой - как шанс успеть монетизировать свои углеводородные ресурсы, пока спрос на них не стал критически падать.

Не столь глобальные, но социально чувствительные риски рассматривает Банк России в сфере розничного кредитования. Его беспокоят и корпоративные заемщики (тем, кто перекредитован, похоже, придется сесть на диету), но гораздо большие опасения у него вызывают темпы роста необеспеченных потребительских кредитов физическим лицам. Не все разделяют эти опасения, однако наши эксперты, рассматривая динамику вкладов, доходов и кредитов, особого оптимизма не высказывают.

Банковские вклады физических лиц хотя и выросли за 2018 г. на 6,8% (почти на 1,8 трлн руб.), но не впечатляют своей динамикой. Это самый низкий показатель с 2014 г. Валютные вклады сократились при этом на 4,8 млрд в долларовом эквиваленте. Зато уже за первые два месяца этого года валюта на счетах и депозитах физических лиц выросла на сопоставимую сумму (на 4,1 млрд долл.), в итоге объем валютных вкладов составил 92,5 млрд долл., или 21,2% от суммы банковских депозитов населения. Однако кредитная активность населения растет гораздо более

высокими темпами, чем вклады. К началу марта 2019 г. рост розничного кредитного портфеля банков в годовом выражении достиг 22,9%, т.е. докризисного уровня.

Таким образом, сохраняется тенденция прошлого года, когда банковский кредит был главным способом поддержать уровень расходов домохозяйств в условиях сокращения их доходов. Однако такая финансовая модель в долгосрочной перспективе не может быть устойчивой. В 2019 г. реальные доходы по-прежнему снижались, а темпы роста зарплат резко упали. Без изменения такой динамики домохозяйства могут столкнуться с проблемами в обслуживании своих долгов, а банки - с падением качества кредитного портфеля, что, в свою очередь, заставит их ужесточать условия выдачи новых кредитов.

Согласно мартовским данным, полученным исследователями Института Гайдара, предприятия российской промышленности, основываясь на динамике продаж, фиксируют восстановление спроса после его снижения в начале 2019 г. (правда, физический объем продаж устраивает сейчас только 55% предприятий по сравнению с 63% в марте прошлого года). Промышленный выпуск также демонстрирует более или менее позитивную динамику. Тем не менее недостаточный спрос остается, по оценкам предприятий, основным ограничением для «статистически бесспорного» роста выпуска. Это рассматривается как основная помеха 48% предприятий (в прошлом году так считали 50%, а в 2017 г. - 41%

предприятий). Второе место среди ограничений занимает «неясность текущей экономической ситуации и ее перспектив».

Что касается инвестиционных планов, то по сравнению с концом года уровень оптимизма снизился. Фактические размеры инвестиций в марте удовлетворяли 64% предприятий. Во второй половине прошлого года этот показатель достигал 69% - максимума за весь период его мониторинга (2010-2019 гг.). Но и кризисными текущие оценки исследователи не считают, напоминая, что в I квартале 2015 г. как «нормальные» оценивали свои инвестиционные планы лишь 41% предприятий.

Комментируя намерения сократить число федеральных служащих, с тем чтобы вывести оплату их труда на конкурентный уровень (о чем говорилось на коллегии Федерального казначейства), эксперты указывают на необходимость формирования более предсказуемой, простой и прозрачной зарплатной системы. Хотя конкурентоспособность госслужбы на рынке труда и выросла, рост оказался неравномерным: в центральных аппаратах федеральных ведомств уровень оплаты превышает аналогичный уровень в экономике, а в территориальных органах исполнительной власти оплата труда госслужащих, напротив, ниже среднего. Слишком высока в фонде оплаты доля различных «переменных», что, по мнению экспертов, не столько стимулирует повышение качества работы, сколько нередко позволяет руководству поощрять за лояльность, в то время как сами госслужащие работают в условиях непредсказуемости своих доходов. Не существует и единого нормативного акта о премировании и иных видах стимулирования, каждое ведомство действует по-своему.

В связи с этим эксперты высказывают ряд предложений по изменению системы зарплат госслужащих, чтобы сделать их более прозрачными для общества и предсказуемыми для самих работников. Необходимо, отмечают они, уходить от ситуации, когда должностные оклады не превышают 10-15 тыс. руб., а для некоторых должностей устанавливаются ниже уровня МРОТ.

Анализируя динамику миграции, эксперты отмечают, что последние пять лет число долговременных международных мигрантов, прибывающих в Россию, стабилизировалось на уровне 565-600 тыс. человек в год. Зато число выбывших достигло в 2018 г. 441 тыс. чел. В результате миграционный прирост снизился в 2018 г. до 124,9 тыс. человек - самого низкого показателя за многие годы. Хотя методика учета долговременных мигрантов за это время менялась, нынешняя динамика все больше обуславливается тем, что потенциал миграции в Россию из многих постсоветских государств оказался близок к исчерпанию. В 2018 г. низкий миграционный прирост уже не компенсировал снижения численности населения РФ, которое сокращалось в результате естественной убыли.

Эксперты полагают, что уже в 2019 году правительство сделает все, чтобы адаптировать страну к очередным негативным реалиям. Также не стоит забывать, что в 2018 году подойдет полное исчерпание ресурсов Резервного Фонда, а в 2020 году будут использованы все деньги из Фонда национального благосостояния. После этого у страны останутся четыре основных направления, которые помогут российскому правительству бороться с кризисом и наполнять бюджет:

- власти могут решиться на запуск «печатного станка»;
- фискальная политика может быть пересмотрена в сторону повышения;
- начнется очередная волна приватизации;
- будут сокращены расходы, прежде всего на социалку, образовательную сферу и медобслуживание.

Эксперты считают приватизационные мероприятия самой безболезненной мерой по стабилизации экономики - она даст России возможность привлечь капитал в размере полутриллиона рублей всего за один год. В этом случае страна могла бы сохранить суверенные фонды, создав условия для рыночной конкуренции и активизировав приток капиталов в обрабатывающие сектора.

Повышение налогов считают не самым удачным мероприятием - особенно в периоды, когда экономика находится в рецессии. Многие владельцы малого и среднего бизнеса просто не выдержат дополнительной фискальной нагрузки - при том, что сегодня российский бизнес уже платит немаленькие проценты.

Что касается социальных расходов, то к их сокращению население уже почти привыкло, но всякому терпению есть предел. Включение печатного станка, безусловно, закончится резкой инфляцией, причем она может достигнуть

отметки в 10% и более. Итогом станет отток капитала и падение уровня сбережений у домохозяйств, которые сегодня и так находятся в довольно сложном положении.

Некоторые эксперты говорят, что в 2019 году правительству предстоит сделать нелегкий выбор между гражданами и корпорациями. Стабилизировать ситуацию можно, если кто-нибудь в госаппарате сможет усмирить «аппетиты» представителей оборонного сектора, государственных подрядчиков, добывающих госкорпораций и силовиков. Пора делать ставку на малый и средний бизнес, чтобы экономика имела шанс на выравнивание в течение ближайших пяти лет.

Источники информации :

https://www.ranepa.ru/images/News/2019-04/2019_6-89_April.pdf;

<https://fin2019.com/predict/prognoz-dlya-ekonomiki-rossii-2019>.

5.2 Социально-экономическая ситуация в Орловской области

Промышленный комплекс. Индекс промышленного производства в Орловской области за январь-октябрь текущего года составил 103,9 %, в том числе в обрабатывающих производствах - 104,2 %. Объем отгруженных товаров собственного производства в действующих ценах сложился в сумме 112,1 млрд рублей, или 110,0 % к январю-октябрю 2018 года, в том числе в обрабатывающих производствах - 97,3 млрд рублей, или 110,3 %.

Внешнеэкономическая деятельность. По данным Центрального таможенного управления Федеральной таможенной службы РФ, внешнеторговый оборот Орловской области за январь-июнь 2019 года составил 272,2 млн долл. США, что на 7,4 % меньше, чем за январь-июнь 2018 года. Экспортные поставки снизились на 7,0 % и составили 115,0 млн долл. США. Импортные закупки снизились на 7,6 %, объем сложился в сумме 157,2 млн долл. США. Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 42,2 %, импорта - 57,8 %. Осуществление экспортно-импортных операций сложилось с отрицательным салдо торгового баланса в сумме 42,2 млн долл. США.

В агропромышленной сфере за январь-сентябрь 2019 года во всех категориях хозяйств объем производства продукции сельского хозяйства составил 58,8 млрд рублей, или 118,0 % в действующих ценах и 107,0 % в сопоставимой оценке к аналогичному периоду 2018 года.

Наименование показателя	январь-октябрь 2018 г.		январь-октябрь 2019 г.	
	всего	в % к январю-октябрю 2017	всего	в % к январю-октябрю 2017
Индекс промышленного производства (%)	X	99,7	X	99,7
в том числе:				
Добыча полезных ископаемых	X	120,7	X	110,0
Обрабатывающие производства	X	99,0	X	104,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	X	103,8	X	99,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений	X	100,4	X	109,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: (млн руб.)				
Всего	101865,8	104,1	112087,9	110,0
в т. ч. по видам деятельности:				
Добыча полезных ископаемых	142,2	180,0	224,6	158,0
Обрабатывающие производства	88247,2	103,7	97336,7	110,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	10495,9	102,6	10663,8	101,6

Наименование показателя	январь-июнь 2018 г.		январь-июнь 2019 г.	
	всего	в % к январю-июню 2018	всего	в % к январю-июню 2018
Внешнеторговый оборот (млн долл. США)	293,9	272,2	272,2	92,6
в том числе:				
Экспорт (млн долл. США)	123,7	115,0	115,0	93,0
Импорт (млн долл. США)	170,2	157,2	157,2	92,4

Наименование показателя	январь-сентябрь 2018 г.		январь-сентябрь 2019 г.	
	всего	в % к январю-сентябрю 2017	всего	в % к январю-сентябрю 2017
Производство с/х продукции в хозяйствах всех категорий (млн руб.)	49851,3	113,8	49851,3	113,8
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	x	107,2	x	107,2

Инвестиционная сфера. На развитие экономики и социальной сферы области за январь-июнь 2019 года за счет всех источников финансирования по полному кругу организаций и предприятий было использовано 17 125,1 млн рублей инвестиций основной капитал, или 102,5 % в действующих ценах и 94,2 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2018 года.

Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» за январь-октябрь 2019 года составил 15 394,6 млн рублей, или 94,2 % в действующих ценах и 86,5 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2018 года; жилья введено 185,5 тыс. кв. метров, или 93,1 % к январю-октябрю 2018 года.

Оборот розничной торговли за январь-октябрь 2019 года в фактических ценах выше уровня аналогичного периода прошлого года на 5,1 %, в сопоставимых ценах - на 0,6 %.

Самый высокий уровень оплаты труда по итогам января-сентября 2019 года сохраняется в организациях финансовой и страховой сферы - 45,8 тыс. рублей, что в 1,6 раза превышает среднеобластной уровень (28,6 тыс. рублей), а также в государственном управлении - 36,3 тыс. рублей, или 126,9 % соответственно.

В реальном секторе экономики лидирующую позицию по уровню оплаты труда занимают предприятия по транспортировке и хранению с заработной платой 32,8 тыс. рублей (114,7 % к средней по области), а также предприятия по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха с заработной платой 32,0 тыс. рублей (111,9 % к средней по области). Наиболее низкий уровень среднемесячной заработной платы сложился у работников, занятых в почтовой связи и курьерской деятельности, - 16,3 тыс. рублей (57,0 % от среднеобластного уровня), у работников гостиниц и предприятий общественного питания - 19,2 тыс. рублей (67,1 %), у работников, занятых административной деятельностью, - 19,9 тыс. рублей (69,6 %), а также в строительстве - 25,9 тыс. рублей (90,6 %).

За январь-сентябрь 2019 года прибыль прибыльных организаций составила 17 662,1 млн рублей, или 127,0 % к январю-сентябрю 2018 года.

Источник информации:

<https://orel-region.ru/index.php?head=20&part=2 1&in=2>

Наименование показателя	январь-октябрь 2018 г.		январь-октябрь 2019 г.	
	всего	в % к январю-октябрю 2017	всего	в % к январю-октябрю 2017
Инвестиции в основной капитал (млн руб.)	16 708,2	113,1	16 708,2	113,1
<i>темп роста сопоставимых ценах</i>	X	110,5	X	110,5
Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» (млн руб.)	16 346,2	88,2	16 346,2	88,2
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	X	85,1	X	85,1
Ввод жилых домов (тыс. кв. м общей площади)	198,9	112,9	198,9	112,9

Наименование показателя	январь-октябрь 2018 г.		январь-октябрь 2019 г.	
	всего	в % к январю-октябрю 2017	всего	в % к январю-октябрю 2017
Оборот розничной торговли (млн руб.)	108 328,3	105,1	108 328,3	105,1
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	X	103,1	X	103,1
Объем платных услуг населению (млн руб.)	28 693,8	101,3	28 693,8	101,3
<i>темп роста в сопоставимых ценах</i>	X	98,5	X	98,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги (июнь к декабрю предыдущего года в %)	X	102,6	X	102,6

5.3 Рынок коммерческой недвижимости города Орла

В зависимости от характера использования, недвижимость распределяется на используемую для жилья (дома, коттеджи, квартиры), для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины и т.п.), для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Коммерческая недвижимость в свою очередь может быть подразделена на приносящую доход - собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения - индустриальную (промышленную) недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

1. Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

2. Гостиницы. Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т.к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров.

3. Гаражи - стоянки (автопаркинги).

4. Магазины и торговые комплексы. Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров (МТЦ) являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость остановок общественного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах, либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали.

Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в бесспорности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового

собственника на использование этого объекта по предполагаемому назначению. По мере развития процесса формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться.

В настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. При этом, рассмотрев рынок недвижимости даже крупных городов России, можно отметить, что ряд факторов, которые необходимо учитывать в рамках имеющихся классификаций, либо отсутствует, либо участвует в формировании рыночной стоимости объекта незначительно.

Ниже приводится один из вариантов классификации трех типов недвижимости: офисные, торговые и складские помещения, предложенный В.А. Вольновой (<http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>).

Таблица- Краткая классификация офисной недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения, в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивные планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещение не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Таблица - Краткая классификация торговой недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Таблица - Краткая классификация складской недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории предприятия, неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория, наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории, наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории, недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны, стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2

4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

За последнее десятилетие региональный рынок коммерческой недвижимости радикально изменился. Фонды коммерческой недвижимости пополнились купленными по бросовой цене помещениями орловских заводов и предприятий. В результате в предложениях аренды и продажи появились десятки торговых, складских, производственных и офисных помещений. Наиболее ярко и показательно изменения регионального рынка недвижимости видны в областном центре.

Рынок коммерческой недвижимости не столь масштабный как рынок жилой недвижимости, но разнообразный: офисная недвижимость, торговая недвижимость, рынок складских и производственных помещений, гостиницы и пр. Рынок коммерческой недвижимости в городе Орле и Орловской области на сегодняшний день является довольно емким.

Необходимо отметить, что наиболее привлекательными проектами (с коммерческой точки зрения) являются объекты недвижимости многофункционального назначения - объединение торгово-офисных помещений с жилым зданием в единый комплекс.

Рынок производственно-складской недвижимости представлен значительной долей производственно-складских баз, которые предлагаются к продаже как комплекс производственно-складских, складских, административных помещений, нередко с производственными сооружениями и коммуникациями. Поэтому показатель стоимости квадратного метра здесь не всегда используется, стоимость предложения подобной недвижимости является единой величиной, оценкой всего производственного комплекса. Кроме производственно-складских баз, предложение производственно-складских помещений складывается из отдельно стоящих производственных цехов, ангаров, складов и гаражей.

Таблица - Диапазон цен предложения к продаже производственно-складских помещений

Местоположение	Диапазон цен предложения к продаже, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Отапливаемые помещения			
Железнодорожный район	14 500	8 500	10 500-11 500
Заводской район	13 500	8 700	9 000-10 000
Северный район	14 000	8 000	9 000-11 000
Советский район	15 000	9 000	10 000-12 000
В среднем по городу			10 000-11 500
Неотапливаемые помещения			
Железнодорожный район	9 500	6 300	7 000-8 000
Заводской район	9 000	6 400	6 500-7 500
Северный район	9 000	3 000	6 500-7 500
Советский район	10 000	6 500	6 500-8 000
В среднем по городу			6 500 - 8 000

Максимальная цена продажи квадратного метра производственно-складских площадей с коммуникациями (электроснабжение 220-380 Вт, водоснабжение, отопление) и дополнительными объектами (кран-балка, рампа) составил 15 000 руб./кв.м. (Советский район). Минимальная цена - 8 000 руб./кв. м (Северный район). Средний показатель стоимости квадратного метра производственно-складской недвижимости по г. Орлу находится в диапазоне 10 000 до 11 500 рублей.

Максимальная стоимость 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений составила 10 000 руб. (Советский район), минимальная - 3 000 руб. (Северный район). Средняя стоимость неотапливаемых помещений на 20-30% дешевле отапливаемых и составляет 6 500 - 8 000 руб./кв. м.

Основная масса объектов производственной недвижимости — это объекты вторичного рынка. Новые производственные помещения, как правило, сооружаются собственными силами предприятий и не выходят на открытый рынок.

Оставшиеся до сих пор невостребованными заброшенные советские предприятия настолько морально устарели и обветшали, что их реконструкция обходится дороже, чем

постройка нового здания, и потому не пользуются особым спросом. И все же в определенных случаях покупка или аренда уже имеющегося производственного помещения может оказаться более выгодной, чем его строительство.

Индустриальные площади большого масштаба арендовать не принято, так как велик риск серьезных убытков в случае необходимости перебазировать крупное производство в короткие сроки, если вдруг возникнет конфликт с собственником площадей. Однако под малое и среднее производство можно найти на рынке немало подходящих объектов производственной недвижимости.

Довольно распространена аренда пустующих производственных помещений на территории либо закрытых, либо сильно сокративших объемы производства фабрик и заводов. Они могут быть оборудованы под какое-либо производство, но, как правило, это голые стены.

Спрос на производственные площади в помещениях советской и дореволюционной постройки формируется небольшими компаниями, которые не могут себе позволить строительство помещений для собственных нужд, да и не нуждаются в нем. Он формируется за счет мелких и средних компаний, развивающих следующие производства:

- пищевое производство;
- производство из пластика и резины, начиная с посуды, упаковки, игрушек и заканчивая трубами и пластиковыми листами;
- выпуск различных стройматериалов;
- деревообрабатывающее производство и т.д.

На территориях промзон города после неглубокого ремонта корпусов и реконструкции инженерных коммуникаций размещаются небольшие, реже средние производственные предприятия самых различных профилей: рядом с предприятиями пищевой

промышленности могут располагаться производители металлоконструкций, мебели, производители упаковки и т. д.

Спрос на производственные и складские помещения - лакмусовая бумажка уровня развития производящего предпринимательства. Судя по превышению предложений над спросом, предпринимателей-производственников в городе немного.

Производственные площади в таком бывшем промышленном городе, как Орел, найти довольно трудно. Основное требование покупателей и арендаторов - наличие необходимой инфраструктуры. То, что предлагают предприятия на своих территориях, чаще всего уже не соответствует названию «производственные площади»: коммуникации изношены, оборудование отсутствует.

Поэтому найти подходящее помещение для небольшого производства, особенно если необходимо наличие погрузо-разгрузочных механизмов, довольно сложно.

Потенциальные арендаторы и покупатели производственных помещений ищут достаточно небольшие цеха - от 200 до 1000 кв. м и если в аренде еще можно найти подобные площади, то продавцы стремятся отдавать большие площади - от 2000 кв. м.

Небольшой размер запрашиваемых площадей связан с тем, что для размещения мелких и средних производств обычно подходят помещения площадью как раз от 200 до 500 кв. м. Маленькие площади наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производители редко могут позволить себе купить помещение под производство. Основной объем предлагаемых на рынке производственных помещений не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства. Спрос в основном удовлетворяется за счет старых производственных помещений.

Основные требования арендаторов к производственным помещениям:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки;
- желательно первый этаж, при этажах выше - надежные перекрытия;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие удобных подъездных путей;
- инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение).

Таблица - Диапазон арендных ставок производственно-складских помещений

Местоположение	Диапазон цен предложения к продаже, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Отапливаемые помещения			
Железнодорожный район	220	130	130-150
Заводской район	240	125	120-150
Северный район	200	120	120-140
Советский район	250	150	140-160
В среднем по городу			120-150
Неотапливаемые помещения			
Железнодорожный район	100	60	70-80
Заводской район	170	70	90-110
Северный район	130	60	70-90
Советский район	160	80	90-110
В среднем по городу			70-90

Средняя стоимость аренды отапливаемых производственно-складских помещений на территории города составляет 120-150 руб./кв. м в месяц, неотапливаемых - 70-90 руб./кв. м. в месяц.

В отношении производственно-складских помещений административный район расположения оказывает существенно меньшее влияние на стоимость объекта, нежели на стоимость торговых и офисных помещений. Самую высокую стоимость имеют помещения, обеспеченные инженерно-техническими коммуникациями - отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, охраной, расположенные рядом с железнодорожным тупиком.

Рынок торгово-офисных объектов сегодня является сегментом рынка недвижимости, демонстрирующим наибольшую активность. Обозначившийся в 2002-2003 годах дефицит торгово-офисных помещений вызвал развитие рынка торгово-офисных объектов по двум основным направлениям:

1. Расширение существующих и строительство новых крупных торгово-офисных объектов. В период с 2005 до 2013 в эксплуатацию были введены торговые центры «Посадский», «На Черкасской», торговый центр на Гагарина, торговый центр на Октябрьской, Юнмарт, Линия на Михалицина, ТРЦГринн и Рио, гипермаркеты Европа и Линия. Однако до настоящего времени в городе мало торгово-офисных центров с единой концепцией и позиционирующихся как целостный комплекс с продуманной структурой, а не просто как совокупность мелких торгово-офисных площадей.

2. Пополнение ресурса торгово-офисных площадей за счет перевода в нежилой фонд квартир на первом этаже жилых домов. По темпам развития рынок торгово-офисных помещений на первом этаже жилых домов в течение последних трех лет был сопоставим с рынком крупных торгово-офисных объектов.

3. Переоборудование бывших административных зданий и административных корпусов крупных в свое время советских заводов, которые в настоящее время или стали банкротами или, пытаясь выжить в современных экономических условиях, сдают свои площади в аренду.

Пополнение объема торгово-офисных площадей в городе за счет ввода в эксплуатацию новых жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже пока является не слишком заметным, однако количество таких предложений растет достаточно быстро.

В подавляющем большинстве случаев квартира для перевода в нежилой фонд приобретает тем лицом, которое впоследствии будет использовать помещение как основу для своего бизнеса (например, для размещения магазина). Строительство торгово-офисных объектов, площади в которых измеряются тысячами квадратных метров, осуществляется инвесторами, рассчитывающими на получение доходов от сдачи площадей в аренду.

В анализируемый период предложение на рынке недвижимости торгово-офисного назначения Орла складывалось преимущественно из действующих магазинов и торгово-офисных центров, а также квартир для перевода в нежилой фонд.

Стоимость офисных помещений составляет в среднем по городу 42 000 - 52 000 руб./кв. м. Наибольшая стоимость квадратного метра офиса в Советском и Заводском районах города, наименьшая - в Северном. Помещения офисного назначения в Северном районе значительно дешевле, поскольку вся деловая жизнь города сосредоточена в Советском, Заводском и частично - Железнодорожном районе.

Таблица - Диапазон цен продажи офисных помещений

Местоположение	Стоимость, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Железнодорожный район	79 000	36 000	46 000-54 000
Заводской район	64 000	35 000	43 000-48 000
Северный район	55 000	33 000	37 000-45 000
Советский район	89 000	38 000	48 000-58 000
В среднем по городу			42 000-52 000

К основным ценообразующим факторам на офисную недвижимость города следует отнести следующие:

1. Местоположение и транспортная доступность. Удаленность от основных транспортных магистралей города, остановок общественного транспорта. Не менее важным фактором при оценке местоположения является окружение объекта (деловой центр, промышленная зона, спальный район).

2. Престижность района. Престижность района во многом определяется удаленностью от центра города.

3. Этаж расположения. Наибольшую стоимость имеют помещения, расположенные на первом этаже, обеспеченные местами для парковки. Помещения, расположенные выше первого этажа обычно дешевле на 20-30%.

4. Конструктивные особенности объекта. Площадь объекта, архитектурно-планировочное решение здания, наличие/отсутствие отдельного входа.

5. Класс офисного здания.

6. Наличие/отсутствие организованной парковки возле здания. В последнее время это один из актуальных вопросов при выборе офисов в виду постоянно увеличивающегося количества машин.

7. Площадь помещения. Данный фактор является одним из ключевых ввиду существующей на рынке закономерности: с увеличением площади объекта снижается цена продажи (и арендная ставка квадратного метра). Таким образом, наиболее дорогими объектами являются помещения площадью 10-30 кв.м.. Следующая категория - 30-60 кв.м., затем 60-100 кв.м., 100-250 кв.м. и 250 кв.м. и выше.

8. Инфраструктура объекта. Состояние и возможности систем телекоммуникаций, наличие/отсутствие объектов общественного питания, систем пожарной безопасности и видеонаблюдения.

9. Экологический фактор. Часть существующих офисных центров являются реконструированными корпусами заводов. Именно поэтому данный фактор имеет немаловажное значение при решении вопроса ценообразования.

10. Качество отделки. Это один из малозначимых ценообразующих факторов для офисной недвижимости, однако, его влияние нельзя исключать.

Наибольшую стоимость имеют помещения, расположенные на первом этаже, обеспеченные местами для парковки. Помещения, расположенные выше первого этажа обычно дешевле на 10-15%. Цокольные помещения с окнами, с выполненным ремонтом дешевле помещений на первом этаже в среднем на 10-20%, стоимость цокольных помещений без окон и подвальных помещений в среднем ниже на 15-30%.

Обострение конкуренции между торговыми точками, торговыми сетями и банками вынуждает многих участников данной деятельности расширяться и открывать новые места для своей деятельности, переходить на новые, современные качественные площади, в частности, к предоставлению своих услуг в торговых центрах и комплексах. Продолжается, хоть и менее масштабно чем 5-10 лет назад, процесс вытеснения торговли из ларьков, палаток и рынков. Наиболее перспективным и динамично развивающимся сегментом является сегмент торговых помещений в торговых центрах.

На рынок коммерческой недвижимости торговые центры выводятся путем нового строительства, а также активно перепрофилируются здания изначально не коммерческого функционального назначения. В последнее время наполнение торгового комплекса операторами происходит еще до момента ввода в эксплуатацию. Якорные арендаторы зачастую арендуют целый этаж в торговом комплексе, и их площадь может достигать 1000 кв. м. Мелкие операторы арендуют, как правило, 50-300 кв. м.

На сегодняшний день можно отметить заполняемость практически всех действующих торговых комплексов на уровне 90-95%. В дальнейшем можно с уверенностью прогнозировать увеличение предложения торговых площадей в торговых центрах, подкрепляемый тенденцией уменьшения доли рынков и нестационарных объектов торговли. Развитие местных торговых сетей и продолжение экспансии московских и иностранных торговых сетей будет предопределять рост спроса на рынке торговых центров, спрос на торговые помещения будет все более смещаться в сторону укрупнения арендуемых торговых площадей.

В среднем стоимость 1 квадратного метра торговой площади в городе составляет 47 000 - 59 000 руб. Разброс стоимости торговых помещений по городу составляет от 40 000 руб./кв. м (минимальная стоимость - Северный район) до 157 000 руб./кв. м (максимальная стоимость - Советский район).

Таблица - Диапазон цен продажи торговых помещений

Местоположение	Арендные ставки, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Железнодорожный район	1 350	350	500-700
Заводской район	1 500	350	500-750
Северный район	600	300	300-400
Советский район	1 500	400	600-800
В среднем по городу			500-700

Таблица - Диапазон арендных ставок офисных помещений местам с высокой плотностью населения.

Местоположение	Стоимость, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Железнодорожный район	155 000	43 000	55 000-65 000
Заводской район	65 000	42 000	45 000-55 000
Северный район	55 000	40 000	43 000-48 000
Советский район	157 000	48 000	47 000-68 000
В среднем по городу			47 000-59 000

Основные ценообразующие факторы на объекты торговой недвижимости:

1. Местоположение. Это основной фактор. Для средних и малых магазинов ключевым ценообразующим фактором оказывается близость к транспортным и пешеходным потокам и Крупные торговые объекты сами формируют потребительские потоки, а потому их цена не зависит от данных условий. Кроме того, необходимо учитывать характер осуществляемой торговли. Если рознице важна приближенность к пешеходным зонам и транспортным потокам, то оптовая торговля требует наличия удобных подъездных путей и парковки для большегрузных автомобилей. Соответствие или несоответствие этим условиям и будет определять цену коммерческого объекта.

2. Плотность застройки и социальный класс населения в районе торговли.
3. Хорошая репутация объекта, которая привлекает потенциальных покупателей магазина.
4. Наличие (или отсутствие) конкурентов, особенно крупных магазинов и торговых сетей.
5. Наличие организованной автостоянки, фасадных витрин и прочих улучшений.
6. Состояние помещения, коммуникаций и торгового оборудования.
7. Характеристики помещения - общая площадь, планировка.
8. Наличие (или отсутствие) складских, вспомогательных и/или служебных площадей.

Средний ценовой диапазон арендных ставок на торговые площади составляет 700 - 900 руб./кв. м в месяц. Минимальные арендные ставки на торговые помещения характерны для Северного района (500-600 руб./кв. м), максимальные - для Советского и Заводского (800 - 1 100 руб./кв. м).

Таблица - Диапазон арендных ставок торговых помещений

Местоположение	Арендные ставки, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Железнодорожный район	1 200	450	750-900
Заводской район	1 500	500	800-1 100
Северный район	750	450	500-600
Советский район	1 500	500	900-1 100
В среднем по городу			700-900

На сегодняшний день самыми востребованными являются торговые помещения (желательно в хорошо проходимых доступных местах площадью от 30 до 60 кв. м на первых этажах с отдельным входом). На офисные помещения (тоже в хорошо проходимых и доступных местах от 30 до 100 кв. м с отдельным входом) спрос тоже есть.

В течение ближайшего года можно прогнозировать умеренно-стабильный рост спроса на торговые помещения - на аренду и продажу. Уже сегодня в городе и области работают и развиваются региональные и федеральные торговые сети - арендаторы торговых и складских помещений.

Если рассматривать коммерческую недвижимость как объект для вложения денег, то это весьма выгодный вариант.

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества.

Земельный рынок области можно условно разделить на несколько крупных сегментов:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под коммерческое использование;
- земельные участки под строительство коттеджных поселков;
- земельные участки под сельскохозяйственное производство.

Наиболее востребованными на первичном и вторичном рынке земли остаются участки: для промышленной функции - расположенные в локальных промышленных зонах и окраинных районах города, пригородах и прилегающих к черте города районах Орловской области. Для общественно-деловой функции - расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, ключевых транспортных узлов и в престижных районах делового центра города.

Таблица - Диапазон цен предложения к продаже земельных участков (III квартал 2017 г.)

Назначение земельных участков	Стоимость, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Промышленное	2 000	150	300-800
Общественно-деловое	12 000	600	4 000-7 000

Законодательство определяет земли промышленного назначения как те, что находятся вне черты поселений, и могут предназначаться или предназначаются в настоящее время для эксплуатации промышленных объектов, либо обеспечивают саму деятельность организации.

На рынке наиболее широко представлены два типа земель промышленного назначения: такие, на которых расположены старые промышленные объекты, реконструировать которые сложно, и которые проще сносить, либо промышленные земли, находящиеся в глубинке, вдали от коммуникаций, фактически, в чистом поле.

Земли первого типа доставляют неудобства в виде старых негодных коммуникаций, а вторые оказываются порой дорогими и требуют вложений. Как правило, инвесторы стремятся договариваться касательно предоставления таких земель с государственными структурами, которые распоряжаются промышленной землей, или с местными властями, и предпочитают арендовать такие земли с правом их последующего выкупа.

Рынку земельных участков, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности:

- сезонные колебания цен;
- большая дифференциация цен в зависимости от местоположения;
- развитие инженерной инфраструктуры и экологических условий;
- конфигурация земельного участка;
- площадь земельного участка;
- сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и др.

Источники информации:

<https://orel.cian.ru>, <http://fasterm-orel.ru>, <http://www.orel57.ru>, <http://home-orel.ru>, <http://www.moyareklama.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, [www.gorodorel1 .ru](http://www.gorodorel1.ru).

6 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, РАСЧЕТ И ОБОСНОВАНИЕ СТОИМОСТИ

6.1 Определение стоимости недвижимости затратным подходом

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки Затратный подход при оценке имущества основывается на том, что в качестве стоимости оцениваемых объектов принимаются затраты на его изготовление. Для оценки объектов серийного или крупносерийного производства затратный подход в большинстве случаев неприемлем. Это связано с тем, что изготовление одного объекта – единичное производство, удельные затраты в котором на изготовление в несколько раз выше чем при серийном производстве. Затратный подход может быть использован при оценке переоборудованных машин и механизмов, объектов изготовленных в порядке индивидуального творчества, при восстановлении редких объектов.

Оценивая собственность с точки зрения затрат на ее создание, оценщик сначала определяет стоимость воспроизведения ранее выполненных улучшений, затем вычитает износ, а в конце добавляет вычисленную стоимость земельного участка. Итогом является расчетная стоимость имущества, полученная затратным подходом.

Затратный подход, прежде всего, основывается на принципах воспроизводства или замещения и предполагает то, что инвестор, проявляя должную благо разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение участка под строительство и возведение аналогичного (по назначению и качеству) объекта в установленных временных границах.

Последовательное применение принципов оценки затратным подходом позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – существенно различные понятия. В области недвижимости применение затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

Стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = CZ + (ПВС - И),$$

где CZ – стоимость земельного участка,

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки,

И – накопленный износ объекта.

Оценка стоимости земельного участка

Описание прав на земельный участок

При определении стоимости земли оцениваются имущественные права на земельный участок.

Право собственности на земельный участок. Собственник обладает правами пользования, владения и распоряжения земельным участком.

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии со статьей 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно - бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Бессрочное (постоянное) пользование - самое ограниченное право землепользования, не позволяющее продавать, отчуждать земельный участок. Однако земельный участок, принадлежащий лицу на праве бессрочного (постоянного) пользования может быть с согласия его собственника передан в аренду. Следовательно, в случае наличия такого согласия, рыночной стоимостью данного права будет являться текущая стоимость будущих арендных платежей. При отсутствии рынка аренды рыночная стоимость права бессрочного (постоянного) пользования, включающего право сдачи земли в аренду, может быть определена методом остатка для земли. При этом необходимо учесть, что одной из основных характеристик права бессрочного (постоянного) пользования является, что собственник земли вправе в любой момент времени у лица, которому земля принадлежит на праве бессрочного (постоянного) пользования, изъять это право. Поэтому неопределенность (риск) получения дохода, приносимого правом бессрочного (постоянного) пользования очень высока. Соответственно ставка капитализации, используемая для перевода будущих доходов, приносимых правом бессрочного (постоянного) пользования, в текущую стоимость должна быть адекватно высокой.

Право пожизненного наследуемого владения - наряду с правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком ограниченное вещное право в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; состоит в возможности бессрочно владеть и пользоваться земельным участком с определенной хозяйственной (или личной) целью, а также, при отсутствии положений закона об ином, возводить на этом участке здания, сооружения и иное недвижимое имущество с приобретением права собственности на них (ст. 266 ГК РФ). Субъектом данного вещного права может выступать только гражданин.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не

допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Право аренды земельного участка. Права арендатора в каждом конкретном случае зависят от положений договора аренды.

В случае, если право аренды земельного участка не включает в себя право продажи данного участка, но включает в себя право субаренды, т.е. право передачи (обмена), то рыночная стоимость таких арендных прав будет представлять собой текущую стоимость будущих субарендных платежей, уменьшенных на величину арендных платежей. При отсутствии рынка субаренды рыночная стоимость права аренды, включающего право субаренды, может быть определена методом остатка для земли.

Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки

Рассматривая «стоимость строительства» с точки зрения благоразумного инвестора и применяя принцип замещения, можно сделать вывод, что он означает либо стоимость строительства точной копии оцениваемого сооружения, либо стоимость строительства на этом же участке современного сооружения, которое имеет полезность, равную полезности оцениваемого объекта. Так как обе стоимости обеспечивают инвестору одинаковую полезность, то обе они могут рассматриваться как стоимость строительства для инвестора.

Восстановительная стоимость - это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Существующие здания, однако, могли быть созданы из материалов, по строительным технологиям или проектам, которые сегодня вышли из употребления, а затраты на возведение их копий в современных условиях рассчитать либо невозможно, либо они не сопоставимы с затратами на возведение современных зданий аналогичного функционального назначения и равной полезности. В этой ситуации общепринятая оценочная практика - оценивать стоимость сооружений равной полезности с объектом оценки, возведение которого во всех аспектах соответствует современному уровню строительного производства.

Стоимость замещения - это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Очевидно, что величина стоимости, рассчитанная затратным подходом, может варьироваться, существенно завися от того, будет ли использоваться восстановительная или заменяющая стоимость. Концепция, выбираемая для конкретной оценки, должна соответствовать позиции типичного покупателя.

Определение стоимости нового строительства зданий и сооружений для целей оценки имеет некоторые специфические особенности, по сравнению с прогнозом стоимости будущего строительства.

К ним относятся:

- специальная структура стоимости строительства, учитывающая современные экономические условия;
- необходимость одновременного учета цен различных базисных периодов на строительные материалы, трудозатраты, эксплуатацию строительной техники;
- возможное отсутствие проектно-сметной и другой документации по оцениваемому объекту;
- неопределенность исходных данных из-за отсутствия возможности получить полное представление о конструкции оцениваемого здания путем технического обследования;
- отсутствие, как правило, достаточного финансирования и времени для детального повторения работы проектировщиков.

Затраты (издержки) на строительство и стоимость объекта недвижимости

При использовании затратного подхода следует строго различать понятия:

- затраты на создание объекта;
- стоимость объекта.

Во-первых, затраты не всегда создают стоимость и создаваемая стоимость не всегда адекватна затратам:

- несоответствие полезности рыночным требованиям,
- отклонение индивидуальных затрат от рыночных,
- отклонение индивидуальных сроков от рыночных,
- изменение рынка.

Во-вторых, затраты на строительство, даже учитывающие прибыль подрядчика, - это только издержки застройщика, а стоимость подразумевает наличие не только издержек, но и нормальной прибыли инвестора.

Структура стоимости строительства

Восстановительная и заменяющая стоимости по сути аналогичны стоимости возведения в сегодняшних условиях нового здания и являются стоимостями нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания зданий и сооружений в современных рыночных условиях.

Структура стоимости строительства при оценке недвижимости

В практике оценки стоимости недвижимости структура издержек на строительство представляется в виде трех основных частей:

$$CC = ПИ + КИ + ПП,$$

где CC - стоимость нового строительства;

ПИ - прямые издержки;

КИ - косвенные издержки;

ПП - прибыль предпринимателя.

Прямые издержки - это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработную плату строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей, коммунальных услуг в период возведения здания;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в действие.

Косвенные издержки - это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относят:

- гонорары архитекторам и инженерам за проектирование, экспертизу проектов, исследование природных условий на площадке застройки;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- все виды налогов и обязательных отчислений;
- стоимость инвестиций в землю и (или) затраты на землеотвод;
- проценты по кредитам;
- рекламные выплаты в течение строительства;
- дополнительные инвестиции капитала в арендуемые помещения или арендная плата;
- административные расходы застройщика;
- страховые платежи

Прибыль предпринимателя - это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

В зависимости от сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают как: процент от различных составных частей стоимости нового строительства. При этом абсолютное выражение прибыли предпринимателя не изменяется.

Структура стоимости строительства при строительном проектировании

В нашей стране стоимость строительства при проектировании зданий и сооружений определяться как сметная стоимость строительства в соответствии со Сметными нормами на строительные и специальные строительные работы и конструкции - IV часть Строительных норм и правил (СНиП).

1. Строительно-монтажные работы.
- 1.2. Основная заработная плата строительных рабочих.
- 1.3. Стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций.
- 1.4. Затраты на эксплуатацию строительных машин и механизмов.

Итого прямые затраты (ПЗ)

- 1.4. Накладные расходы (НР)

Итого издержки подрядчика (себестоимость С=ПЗ+НР)

- 1.5. Плановые накопления (прибыль подрядчика) (ПН)

Итого цена подрядчика (восстановительная стоимость строительного объекта) (V_{в,смп}=С+ПН)

2. Затраты на приобретение (V₀)

3. Прочие затраты застройщика, связанные со строительством:

- Затраты на проектно-сметные и изыскательские работы.
- Затраты, связанные с землеотводом.
- Затраты по функциям заказчика.
- Прочие затраты.

Итого прочие затраты застройщика (V_{пр})

Всего затраты застройщика (восстановительная стоимость строительного объекта)

V_{в,смп} = V_{в,смп} + V₀ + V_{пр}

Сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами, называется сметной стоимостью строительства.

Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости

В современной практике оценки применяют следующие методы определения стоимости нового строительства:

- а) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);

- б) метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- выборка (суммирование) по видам работ;
 - суммирование по частям зданий (модульный метод); в) метод единичных расценок;
 - базисно-индексный метод;
 - ресурсный метод.

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)

Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивающим приемлемую точность порядка 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 м² жилой площади, 1 м³ строительного объема и тому подобное) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения или по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Данный метод удобен в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Метод укрупненных элементных показателей стоимости

Данный метод характеризуется относительной погрешностью расчетов в пределах 10%.

Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий крыши, инженерного оборудования и так далее. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ.

Объемы работ (конструктивных элементов) определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании.

Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием) по видам работ;
- суммирование по частям зданий (модульный метод). Однако данный метод имеет свои отрицательные последствия:

Во-первых, эти методы целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Во-вторых, выполнение сметного расчета с использованием укрупненных элементных показателей стоимости требует от исполнителя профессиональных навыков в сметном деле.

Метод единичных расценок

Данный метод обладает наибольшей точностью расчета - до 5%. Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или анализ и переработку оценщиком существующих смет на данное здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Известно несколько разновидностей метода единичных расценок: ресурсный, базисно-индексный и их разновидности - базисно-компенсационный, ресурсно-индексный и др. Однако при оценке они используются редко.

Оценщик, приняв во внимание все вышеизложенное, считает необходимым и целесообразным применить метод сравнительной единицы имущества.

Подбор соответствующего показателя производится в зависимости от назначения и конструкции здания, материала фундамента, стен, перекрытий, каркаса, этажности, наружной и внутренней отделки, а также учитывались все общестроительные работы, санитарно-технические устройства, электроосвещение, слаботочные устройства внутри здания.

В качестве источника данных использовался сборник оценочных норм для оценки строений, принадлежащих гражданам в городах и поселках Орловской области.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости учитывают все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ; затраты связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и т.д.

Расчет по методу сравнительной единицы имущества

Для пересчета восстановительной стоимости из уровня цен 1969 г. в уровень цен на дату оценки использовались последовательно индексы изменения сметной стоимости СМР по розничной торговле:

Таблица 9 - Индексы пересчета стоимости в уровень цен на дату оценки административных помещений

Источник данных	Значение индекса
Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-	1,20

монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». (Коэффициент перехода цен 1969г. в цены 1984г., И69-84)	
Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990г. N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих затрат в строительстве» (Коэффициент перехода цен 1984г. в цены 1991г., И84-91)	1,57
Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 15.10.2004 г. № ВА-5079/06 «О порядке применения сметно-нормативной базы 2001 года при составлении сметной документации и расчетов за выполненные строительно-монтажные работы» (Коэффициент перехода цен 1991 г. в цены 2001 г., И1991-2001)	10,44
<Письмо> Минстроя России от 06.09.2024 N 53335-ИФ/09 «Об индексах изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2024 года» (вместе с "Индексами изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2024 года ", "Индексами изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2024 года ", "Индексами изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по объектам строительства "Электрификация железных дорог" и "Железные дороги", на III квартал 2024 года ")	8,37
Общий коэффициент индексации	164,63

В рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик считает целесообразным и единственно-возможным использовать материалы по определению стоимости строительства согласно Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости предназначены для переоценки основных фондов (УПВС) (утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.).

Таблица 10 – Определение полной восстановительной стоимости объектов

Наименование	Номер сборника/ таблицы	Стоимость по УПВС, руб.	Поправка на			км	Индекс перевода	Полная восстановительная стоимость, руб.
			Удельный вес, %	Группа капитальности, %	Сан.тех.устр., %			
Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573	11/37	39,5	100			273,84	164,63%	1 780 750,03

Расчет предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Процент предпринимательской прибыли сопоставим со ставкой дисконтирования (отдачей на вложенный капитал), поскольку и то и другое отражает отдачу инвестора на вложенный капитал и определяется исходя из альтернативных вложений с учетом рисков, свойственных той или иной отрасли.

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям).

В настоящем Отчете мы будем рассматривать предпринимательскую прибыль, которая формируется за счет разности доходов от продажи построенного объекта и затрат на обеспечение его строительства.

В рамках настоящего Отчета будет рассчитана средняя составляющая предпринимательской прибыли исходя из двух расчетов:

1. кумулятивный способ определения предпринимательской прибыли;

2. прибыль предпринимателя рассчитанная (определенная) на основании данных опубликованных

Приволжским центром финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости. Издание третье актуализированное и расширенное», г.Нижний Новгород, 2014 г.

Определение предпринимательской прибыли кумулятивным способом

В настоящее время на рынке работает 2 группы инвесторов. Первые - те, кто не готовы нести большие риски и для которых приоритетна сохранность инвестиций. Такие инвесторы покупают готовые объекты со сформированными денежными потоками. Там доходность составляет порядка 10%, но и рисков гораздо меньше. Другая группа инвесторов - те, кто хочет получить большую доходность и при этом готов нести большие риски. Они реализуют проекты с нуля, затем перепродают объекты и фиксируют прибыль. При этом доходность может достигать 30-50%. Главные риски - это риски на этапе получения разрешительной документации, риски срыва сроков строительства, риски недополучения дохода от продажи. А в условиях нестабильной экономической ситуации добавляются еще и кредитные риски.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$$ПП = \text{СУММА}(R) + R_{\text{безриск}},$$

где:

ПП - прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

СУММА(R) - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

$R_{\text{безриск}}$ - отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в следующей таблице:

Таблица 11 – Расчет суммарного уровня рисков для объекта оценки

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПОЛИТИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ												
№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Экономические и политические факторы												
1	Общеэкономические тенденции								X			
2	Внешнеэкономическая деятельность							X				
3	Инфляция					X						
4	Инвестиции				X							
5	Доходы и сбережения населения		X									
6	Система налогообложения			X								
7	Угроза передела собственности	X										
8	Внутриполитическая стабильность		X									
9	Внешнеполитическая деятельность					X						
10	Угроза террористических актов		X									
	Количество наблюдений	1	3	1	1	2	0	1	1	0	0	
	Количество наблюдений * ранг фактора	1	6	3	4	10	0	7	8	0	0	
	Сумма произведений							35				
	Количество факторов							10				
	Взвешенное значение							3,5				
СОЦИАЛЬНЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ												
№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Социальные и региональные факторы												
1	Социальная стабильность в стране			X								
2	Социальная обеспеченность граждан					X						
3	Тенденции развития экономики в регионе	X										
4	Социальная стабильность в регионе		X									
	Количество наблюдений	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	
	Количество наблюдений * ранг фактора	1	2	3	0	5	0	0	0	0	0	
	Сумма произведений							11				
	Количество факторов							4				
	Взвешенное значение							2,75				
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИЙ ФАКТОР												
№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Предпринимательский фактор												
1	Ликвидность актива	X										
2	Уровень конкуренции в отрасли		X									
3	Инвестиционная привлекательность района			X								
4	Тенденции развития отрасли		X									
	Количество наблюдений	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	
	Количество наблюдений * ранг фактора	1	4	3	0	0	0	0	0	0	0	
	Сумма произведений							8				
	Количество факторов							4				
	Взвешенное значение							2,00				
ФАКТОР УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА												
№ п/п	Факторы риска/ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Фактор условий строительства												
1	Сейсмичность района	X										
2	Затопляемость, смерчи и прочие	X										
3	Климатические условия района строительства			X								
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			X								
5	Уровень развития отрасли строительных материалов			X								
6	Наличие трудовых ресурсов					X						
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе				X							
8	Геологические особенности строительной площадки	X										
	Количество наблюдений	3	3	1	0	1	0	0	0	0	0	
	Количество наблюдений * ранг фактора	3	6	3	0	5	0	0	0	0	0	
	Сумма произведений							17				
	Количество факторов							8				
	Взвешенное значение							2,13				
СУММАРНЫЙ УРОВЕНЬ РИСКОВ, %												
	Сумма значений факторов риска	10,38										

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является Ключевая ставка ЦБ РФ. На настоящий момент данный показатель составляет 4,5%.

Итоговый расчет предпринимательской прибыли представлен в следующей таблице:

Таблица 12 - Расчет предпринимательской прибыли для объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Суммарный уровень рисков, %	10,38
Безрисковая ставка, %	4,5
Прибыль предпринимателя, %	14,88
Предпринимательская прибыль с учетом округления, %	14,9

Оценка величины накопленного износа

Определение накопленного износа. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов.

В настоящем отчете накопленный износ для имущества определялся методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

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

Физический износ

Представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов здания в результате естественного старения или неправильной эксплуатации здания.

В настоящем отчете значение физического износа определяется методом экспертных оценок.

Экспертная оценка физического износа. Данный метод основан на применении единых критериев оценки износа - шкалы оценок коэффициента износа, приведенной в нижеследующей таблице.

Таблица 13 – Шкала экспертных оценок для определения физического износа при обследовании технического состояния зданий, сооружений¹

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

Результаты расчета выполнены в соответствии с методикой, изложенной в Ведомственном Нормативном документе ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов на основании осмотра объектов, с учетом хронологического возраста зданий и сооружений.

Функциональный износ

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраиваемое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания³:

метод суммирования затрат на устранение:

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;

¹ Источник: информации: Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981

² Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html.

³ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 215.

- сверхлучшений.

В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях.⁴

Методы определения неустранимого функционального устаревания⁵:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях.⁶

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.⁷

Функциональный износ — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.⁸

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг.⁹

Признаком функционального износа в здании является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием, а также сверхлучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.¹⁰

Здание построено из распространенных строительных элементов, в соответствии с СНиП 31-03-2001, поэтому функциональный износ данных объектов оценки отсутствует.

Экономический (внешний) износ

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости объекта оценки, не отмечено. Место нахождения здания сохраняет свою привлекательность, а наблюдающийся рост цен свидетельствует только о положительных сдвигах в данном районе. С учётом изложенного величина внешнего износа принимается равной нулю.

Определение рыночной стоимости затратным подходом

Определив величины каждого типа износа, получим общую оценку накопленного износа здания, которую используем для определения остаточной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Общий износ оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{общ.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{эконом.}}),$$

где:

$I_{\text{общ.}}$ - накопленный износ;

$I_{\text{физ.}}$ - физический износ;

$I_{\text{функц.}}$ - функциональный износ;

$I_{\text{эконом.}}$ - экономический износ;

Рыночная стоимость объекта затратным подходом определяется по формуле:

$$S_{\text{рын}} = S_{\text{з}} + \text{ПСВ} - I_{\text{общ}},$$

где:

⁴ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: Питер. 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"), стр. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). Стр. 10.

⁵ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 217.

⁶ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: Питер. 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"), стр. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). Стр. 11.

⁷ "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г. стр. 149.

⁸ Виноградов Д.В. "Экономика недвижимости", учебное пособие — Владимирский государственный университет; 2007.

⁹ Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы").

¹⁰ Грязнова А.Г. "Оценка недвижимости" Москва, "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

Срын- рыночная стоимость объекта оценки;
 Сзу- рыночная стоимость прав на земельный участок;
 И_{общ}- накопленный износ;
 ПВС- стоимость воспроизводства;
 Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведены в таблицах

ниже.

Расчет стоимости по затратному подходу

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется как восстановительная стоимость за вычетом величины совокупного износа и прибавлением стоимости земельного участка. Однако, в соответствии с задачами оценки, стоимость земельного участка не учитывалась отдельно.

Расчет стоимости представлен в таблице:

Таблица 14 - Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Наименование	Полная восстановительная стоимость, руб.	Предпринимательская прибыль	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Стоимость объекта по затратному подходу, руб., включая НДС
Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573	1 780 750,03	2 046 081,78	88%	0%	0%	246 000,00

6.2 Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом

6.2.1 Особенность применения сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода возможно использование одного из двух методов:

- сравнительного анализа продаж;
- соотнесения цены и дохода.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовый рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализации (ОКК).

Валовый рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Общий коэффициент капитализации – применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его цене.

Метод сравнительного анализа продаж – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты определения стоимости (даты проведения оценки) объекта оценки.

Принимая во внимание, объем и качество рыночных данных, цели и задачи настоящей оценки, для целей определения рыночной стоимости, применялся сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж. При наличии достоверной рыночной информации по предложению к продаже данный метод является доминирующим методом, рекомендуемым к применению.

Сначала проводится анализ рынка, и отбираются объекты, по своим ключевым характеристикам аналогичные оцениваемому, по которым имеется фактическая стоимостная (ценовая) информация. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами.

При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы максимально приблизить к параметрам оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество документально подтвержденных данных о сделках продажи объектов, сходных с объектом оценки. Данные о продаже могут быть не до конца верными в точности цифр, так как стало повсеместным сокрытие данных об условиях продажи и реальной цене продажи. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки мы опирались в основном на цены предложения. Такой подход, по-нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. В дальнейшем, скорректированные предлагаемые цены фигурируют в расчетах как цены продажи.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости, с точки зрения сравнения продаж, оценщик должен предпринять следующие действия:

- выбрать единицу сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта–аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту–аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения обосновывается оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- корректировать значения единицы сравнения для объектов–аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта–аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта–аналога к другому;

- согласовать результаты корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам–аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов–аналогов.

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

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

где:

k – количество аналогов;

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

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

W_i – вклад i–го аналога в стоимость объекта оценки.

6.2.2 Определение аналогов для объекта оценки

Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения (цена за 1 кв. м. общей площади, цена за 1 куб. м. строительного объема, цена за 1 га общей площади, цена за 1 посадочное место, цена за 1 место стоянки или парковки автомобилей).

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 кв.м. общей или полезной площади.

В случае зданий и сооружений, для которых ключевую роль в их стоимости играют объемные характеристики (холодильные камеры, хранилища, элеваторы и т. п.), целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 куб.м. здания или сооружения.

Обзор рынка недвижимости показал, что наиболее часто реализуется коммерческая недвижимость в кв.м., следовательно, общепринятой единицей измерения для объектов аналогичного назначения является кв.м. В качестве единицы сравнения в данной оценке выбирается цена 1 квадратного метра общей площади объекта недвижимости.

При подборе сравниваемых объектов были использованы следующие источники информации: данные риэлтерских фирм г. Орла, базы данных оценщика, данные периодической печати, интернет сайты.

Объекты-аналоги отбирались исходя из схожести по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки.

Характеристики объектов-аналогов приведены в таблице ниже.

Таблица 15 – Описание аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Цена предложения, руб.*	276 417	300 000	100 000	356 000	231 200
Общая площадь, кв.м.	97,9	119,6	124,6	151,5	115,6
Цена за 1 кв.м., руб.	2 823	2 508	803	2 350	2 000
Дата предложения (звонка)	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Местоположение	Орловская область, Корсаковский р-н, Корсаковское сельское поселение, с. Корсаково, ул. Мира, 19	Орловская область, Корсаковский р-н, с. Корсаково, Советская ул., 20	Орловская область, Хотынецкий р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское, Школьная ул., 9	Орловская область, Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пос. городского типа Глазуновка, ул. Ленина, 33	Орловская область, Хотынецкий р-н, городское поселение Хотынец, пос. городского типа Хотынец, Промышленная ул., 63
Тип местоположения	5 зона	5 зона	5 зона	5 зона	5 зона
Техническое состояние	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Инженерное оснащение	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление
Материал основных конструктивных элементов	кирпич, бетон	кирпич, бетон	кирпич, бетон	кирпич, бетон	кирпич, бетон
Транспортная доступность	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт
Общие примечания	торг	торг	торг	торг	торг
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/chem/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_97.9_m_2002358309	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/chem/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_119.6_m_2183534856	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/hotynets/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_124.6_m_2774257366	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/glazunovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_151.5_m_2418819072	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/hotynets/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_115.6_m_277462274
Контактный телефон	8-4725-41-04-01, Владимир	8-986-725-36-06, Павел	8-958-753-05-42, Максим	8-4725-41-04-01, Владимир	8-958-753-05-42, Максим

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория земель (разрешенное использование)	земли населенных пунктов (промназначение)	земли населенных пунктов (промназначение)	земли населенных пунктов (промназначение)
Цена предложения, руб.*	10 000	3 500 000	14 999 000
Общая площадь, кв.м.	120	45 500	153 000
Цена за 1 кв.м., руб.	83	77	98
Дата предложения (звонка)	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Местоположение	Орловская область, Покровский р-н, Моховское сельское поселение, д. Озёрное, Полевой пер.	Орловская область, Орловский муниципальный округ, Р-119, 16-й километр	Орловская область, Орловский муниципальный округ, пос. Малая Саханка, Промышленная ул.
Тип местоположения	5 зона	5 зона	5 зона
Инженерное оснащение	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Общие примечания	торг	торг	торг
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2886044798	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_455_ga_promnaznacheniya_2160093779	Сайт бесплатных объявлений avito.ru, https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_153ga_promnaznacheniya_2900478886
Контактный телефон	8-910-301-00-74, Валерий	8-918-141-03-98, Владимир	8-910-301-26-28, Вероника

* В соответствии с определением рыночной стоимости, приведенном в законе «Об оценочной деятельности в РФ», а также в стандартах оценки РФ, под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Анализ этого определения позволяет сделать вывод о том, что под рыночной стоимостью законодателем понимается **единственная цена**, являющаяся максимально возможной для данного типа имущества, сложившаяся в конкретный временной момент на конкретном рынке. По своему смыслу рыночная стоимость – это стоимость в обмене, когда ценности обмениваемых

благ (с одной стороны, например, имущества, а с другой только денег) воспринимается сторонами обмена одинаковыми. Соответственно, стоимостным выражением рыночной стоимости является денежная сумма, переходящая из рук покупателя в руки продавца.

Следовательно, рыночная стоимость это **единая цена**, которая у плательщиков НДС включает последний, а у не плательщиков нет. Вопрос заключается только в том, что первый может возместить данный налог, а второй нет. **На этом основании цены предложений, если не указано, что они выставлены в открытую продажу без НДС, принимаются в расчеты с НДС.**

К каждому из подобранных аналогов в равной мере относятся следующие утверждения:

- условия финансирования – рыночные;
- правоспособность – право собственности;
- условия рынка (время предложения) сентябрь 2024 г.;
- все объекты готовы к эксплуатации.

6.2.3 Определение корректировок (поправок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы (метод корреляционно-регрессионного анализа).

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения этого метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок (метод корреляционно-регрессионного анализа). Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Абсолютные поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Кумулятивные процентные поправки определяются путем суммирования всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные поправки.

В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения:

1. Состав имущественных прав. Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.

2. Условия финансирования. Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

3. Условия продажи. Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой, в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.

4. Условия рынка. Поправка вводится для учета даты продажи сопоставимого объекта и возможности торга.

5. Местоположение. Поправка учитывает экологическую привлекательность, доступность к оживленным магистралям, прилегающую инфраструктуру, престижность.

6. Физические характеристики. Поправка учитывает следующие параметры:

6.1. Физические параметры.

6.2. Качество строительства и эксплуатации.

6.3. Удобства.

6.4. Функциональная пригодность.

7. Экономические характеристики.

8. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре поправки определяют цену объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных поправок. Данные поправки вносятся последовательно. Оставшиеся корректировки вносятся кумулятивно (суммируются все индивидуальные процентные поправки).

Поправки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объект оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); поправки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объект оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами корректировки не применяются, т.е. корректировка «0». Обоснования вносимых поправок приведено ниже.

С помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между сопоставимыми объектами и объектом оценки, тем самым получена стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

6.2.4 Описание вносимых корректировок

Состав прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект - ограниченное право, то необходимо провести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнимых продаж оценщика, как

правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. Все выбранные объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не применяется.

Условия финансирования. Под корректировкой на условия финансирования понимается учет разницы в стоимости уже функционирующего объекта недвижимости со строящимся. Все сделки предусматривают одновременные платежи (обычные условия). Корректировка не применяется.

Условия продажи. Обычные (объекты выставлялись без сведений о финансовых, корпоративных и прочих связях, ликвидность объектов равноценна) – корректировка не применяется.

Условия рынка. Выделяют две поправки на условия рынка, первая-это поправка на дату оценки, вторая-это поправка на торг.

Так как с момента выхода объявления и до даты оценки не прошло более 6 месяцев, то корректировать цену предложений нет необходимости.

При применении соответствующей корректировки были также учтены фактор того, что срок предложения данных объектов не превышает обычных сроков экспозиции до даты оценки, следовательно, повышенную корректировку на торг ввиду неликвидности (завышения цены) актива вводить нет никакой необходимости.

В части корректировок, относящихся непосредственно к характеристикам объекта оценки, использовался метод парных продаж.

Корректировка на торг.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации для определения диапазонов скидки на торг являются специалисты риэлтерских организаций. На основании произведенных консультаций с представителями крупнейших агентств недвижимости¹¹, изучения материалов, публикуемых аналитическими центрами¹², и произведенного мониторинга коммерческой недвижимости г. Орла выявлено, что размер скидки на торг в процессе переговоров с собственниками объектов в среднем варьируется в диапазоне 5-25%.

В качестве цен аналогов взяты цены предложений, в связи с чем необходимо применить корректировку на торг. Корректировка на торг определена в размере – 10% (по данным анализа рынка и интервьюирования продавцов и риэлторов г. Орла).

Корректировка на назначение.

Объект оценки имеет назначение – свободное и все объекты-аналоги также имеют назначение – свободное, следовательно, корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение.

Фактически можно выделить 5 территориально-экономических зон:

1-центр города,

2-второстепенные улицы в центре города,

3-смешанные зоны или спальные районы,

4-промзона (окраина города, на которой расположены основные промышленные предприятия города),

5 зона – населенные пункты, находящиеся вблизи г. Орла, на расстоянии не более 5 км от города.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в одной территориально-экономической зоне (1 зона), следовательно корректировка не применяется.

Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь определена с помощью исследований Яскевича Е.Е. в трудах «Практика оценки недвижимости» 2011 г. стр. 453.

В своих исследованиях автор вывел уравнение влияния площади на удельную стоимость 1 кв.м. объектов недвижимости.

$$\text{Сто} - \text{ть} = -0,18 \cdot \ln(\text{площадь}) + 2,5587$$

Следует отметить, что в уравнении автора фигурирует удельная стоимость недвижимости в долях единиц, для перехода к величине корректировки воспользуемся следующей формулой: $K = \frac{\text{уд. сто} - \text{ть об. оценки}}{\text{уд. сто} - \text{ть об. аналога}}$

Таблица 16 – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м.	97,8	97,9	119,6	124,6	151,5	115,6
Удельная стоимость	2,533773576	1,833589621	1,925852489	1,790180451	1,754994588	1,803675528
Корректировка, %		1,38	1,32	1,42	1,44	1,40

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	766	120	45500	153000
Удельная стоимость	1,013287209	1,696951486	0,628115831	0,409825224
Корректировка		0,60	1,61	2,47

Корректировка на физическое состояние здания.

Объект оценки имеет хорошее состояние, все объекты-аналоги имеют хорошее состояние, корректировка не применяется.

Корректировка на состояние отделки.

¹¹ АН "Инком", АН "Gremm Group", АН "Миэль", АН "Penny Lane Realty" и др.

¹² RWAY, www.im.ru, www.metinfo.rub и др.

Объект оценки требует косметического ремонта, все объекты-аналоги имеют стандартный ремонт, корректировка применяется.

Расчет корректирующего коэффициента производим по данным «Справочника оценщика недвижимости, том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера (стр. 244), величина корректирующего коэффициента составляет 86% (Рис. 3).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Рисунок 3 – Корректирующий коэффициент на состояние отделки

Корректировка на наличие отдельного входа. В данном случае все объекты-аналоги и объект оценки имеют отдельный вход, следовательно, корректировка не применяется.

Корректировка на этаж расположения. Объект оценки расположен на 1 этаже, все объекты-аналоги расположены на 1 этаже, корректировка не применяется.

Корректировка на тип площади. Объект оценки имеют основной тип площади, все объекты аналоги имеют основной тип площади, корректировка не применяется.

Корректировка на расположение относительно красной линии. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Нижний Новгород, 2018, разработан ПЦМиОО под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 189, выделяется 6 территориально экономических зоны.

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84

Рисунок 3 – Территориально-экономические зоны

Корректировка применяется согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Нижний Новгород, 2018, разработан ПЦМиОО под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 193 (рис.4).

Таблица 68

индуст- риальная застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Рисунок 4 – Корректировка на местоположение

При расчете окончательного значения стоимости 1 кв.м. объекта оценки применяются весовые коэффициенты. Весовые коэффициенты, определены математическим способом в зависимости от суммарного значения модулей вносимых параллельных корректировок, по формуле:
$$K_{1...n} = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$
,

где:

K – весовой коэффициент аналога;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Расчет стоимости объекта на основе сравнительного подхода приведен в таблице 17.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573, расположенное по адресу: Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская) сравнительным подходом.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская	Орловская область, Корсаковский р-н, Корсаковское сельское поселение, с. Корсаково, ул. Мира, 19	Орловская область, Корсаковский р-н, с. Корсаково, Советская ул., 20	Орловская область, Хотынецкий р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское, Школьная ул., 9	Орловская область, Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пос. городского типа Глазуновка, ул. Ленина, 33	Орловская область, Хотынецкий р-н, городское поселение Хотынец, пос. городского типа Хотынец, Промышленная ул., 63
Дата предложения (звонка)		сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Цена предложения, руб.		276 417	300 000	100 000	356 000	231 200
Общая полезная площадь, кв.м.	97,8	98	120	125	152	116
Цена 1 кв.м общей площади, руб.		2 823	2 508	803	2 350	2 000
Состав имущественных прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		100%	100%	100%	100%	100%
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		100%	100%	100%	100%	100%
Условия продажи		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		100%	100%	100%	100%	100%
Условия рынка (дата)	октябрь 2024	октябрь 2024	октябрь 2024	октябрь 2024	октябрь 2024	октябрь 2024
Корректировка		100%	100%	100%	100%	100%
Условия рынка (торг)		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		90%	90%	90%	90%	90%
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		100%	100%	100%	100%	100%
Тип местоположения	5 зона	5 зона	5 зона	5 зона	5 зона	5 зона
Корректировка		100%	100%	100%	100%	100%
Общая площадь, кв.м.	97,8	97,9	119,6	124,6	151,5	115,6
Корректировка		138%	132%	142%	144%	140%
Состояние отделки	требует косметического ремонта	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка на состояние отделки		86%	86%	86%	86%	86%
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа		100%	100%	100%	100%	100%
Тип площади	основная	основная	основная	основная	основная	основная
Корректировка на тип площади		100%	100%	100%	100%	100%
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		100%	100%	100%	100%	100%
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		3 020	2 554	879	2 626	2 175
Выбор наиболее подходящих объектов-аналогов		3 020	2 554	879	2 626	2 175
Сумма модулей корректировок		62,19%	55,57%	65,54%	68,38%	64,48%
Весовой коэффициент		20,23%	22,65%	19,20%	18,40%	19,52%
Цена 1 кв.м общей площади, руб., включая НДС				2265,96		
Цена 1 кв.м общей площади, руб., без НДС				1888,30		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., включая НДС				221 610,84		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без НДС				184 675,70		

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"	Орловская область, Покровский р-н, Моховское сельское поселение, д. Озёрное, Полевой пер.	Орловская область, Орловский муниципальный округ, Р-119, 16-й километр	Орловская область, Орловский муниципальный округ, пос. Малая Саханка, Промышленная ул.
Дата предложения (звонка)		сентябрь 2024	сентябрь 2024	сентябрь 2024
Цена предложения, руб.		10 000	3 500 000	14 999 000
Общая полезная площадь, кв.м.	766,00	120	45 500	153 000
Цена 1 кв.м общей площади, руб.		83	77	98
Состав имущественных прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		100%	100%	100%
Категория земель (разрешенное использование)	земли населенных пунктов (промназначение)	земли населенных пунктов (промназначение)	земли населенных пунктов (промназначение)	земли населенных пунктов (промназначение)
Корректировка		100%	100%	100%
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные
Корректировка		100%	100%	100%
Условия продажи		обычные	обычные	обычные
Корректировка		100%	100%	100%
Условия рынка (дата)	октябрь 2024	октябрь 2024	октябрь 2024	октябрь 2024
Корректировка		100%	100%	100%
Условия рынка (торг)		торг	торг	торг
Корректировка		90%	90%	90%
Тип местоположения	5 зона	5 зона	5 зона	5 зона
Корректировка		100%	100%	100%
Общая площадь, кв.м.	766,00	120	45 500	153 000
Корректировка		60%	162%	248%
Функциональное назначение	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка	индустриальная застройка
Корректировка на функциональное назначение		100%	100%	100%
Инженерные коммуникации	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Корректировка на инженерные коммуникации		100%	100%	100%
Наличие построек	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие построек		100%	100%	100%
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		45	112	218
Выбор наиболее подходящих аналогов		45	112	218
Сумма модулей корректировок		50,21%	71,53%	157,57%
Весовой коэффициент		49,49%	34,74%	15,77%
Цена 1 кв.м общей площади, руб.			95,50	
Стоимость объекта оценки, руб.			73 153,00	

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки:

Таблица 18

Наименование объекта		Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573, расположенное по адресу: Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская	Цена объекта оценки, руб.	246 000,00	0,00	221 610,84
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903, адрес (местонахождение) объекта: Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"	Цена объекта оценки, руб.	0,00	0,00	73 153,00

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность параметров, используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

При определении стоимости имущества используется два подхода, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, мы применили те, которые из них наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Учитывая вышеизложенное, оценщик пришел к следующим весовым коэффициентам, отражающим долю каждого подхода в итоговой стоимости улучшения:

Таблица 25

№ п/п	Наименование показателя	Затратный подход, %	Доходный подход, %	Сравнительный подход, %
1	Достоверность информации	50%	0%	50%
2	Полнота информации	50%	0%	50%
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50%	0%	50%
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	50%	0%	50%
5	Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	50%	0%	50%
6	Допущения, принятые в расчетах	50%	0%	50%
Средневзвешенные показатели подходов		50%	0%	50%

Обоснованная рыночная стоимость (РС) объектов оценки рассчитывается по формуле:

$$РС = З_{п} \times \rho_1 / 100\% + С_{п} \times \rho_2 / 100\% + Д_{п} \times \rho_3 / 100\%,$$

где:

З_п - рыночная стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, руб.;

С_п - рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.;

Д_п - рыночная стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб.;

ρ₁ - ρ₃ - весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Основываясь на фактах и предположениях, примененных в настоящей работе, подходах и методах оценки, описанных в отчете, ограничительных условиях и сделанных допущениях мы пришли к выводу, что **рыночная стоимость объекта оценки на 29.10.2024 г.** составляет:

Таблица 26 - Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Результат оценки, руб., без НДС	НДС, 20%, руб.	Результат оценки, руб., включая НДС
Баня, назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 97,8 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:573, расположенное по адресу: Орловская область, р-н Покровский, с. Дросково, ул. Советская	195 000,00	39 000,00	234 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: Для размещения бани, общая площадь 766 кв.м., кадастровый номер 57:18:1360101:903, адрес (местонахождение) объекта: Орловская область, р-н Покровский, с/п Дросковское, с. Дросково, ул. Советская, д. 37"а"	73 153,00	нет	73 153,00
ИТОГО:	268 153,00	39 000,00	307 153,00

Для сторон сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям подлежащим налогообложению, указанная выше стоимость оцениваемого объекта включает в себя сумму НДС.

К полученной итоговой величине стоимости объекта оценки относятся следующие утверждения:

- условия финансирования – рыночные;
- правоспособность – право собственности;
- условия рынка (время предложения) октябрь 2024 г.;
- все объекты готовы к эксплуатации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Специалист-оценщик

С.В. Кондратов

М. П.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Листы: 4/2 Лист: 1

Table with columns: Лист №1 раздела 4.2, Всего листов раздела 4.2, Всего разделов: 3, Всего листов выписки: 12. Includes registration number 57:18:1860101:573.

Table with columns: Номер отчета, Координаты, Описания записей, Ссылка на парадигму. Lists 4 reports with coordinates and descriptions.

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Shows 'земельный участок' and 'Формат файла: Формат файла'.

Физлица в Едином государственном реестре недвижимости

Получена из Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов недвижимости

На основании запроса от 13.03.2023, поступающего из реестров: 13.03.2023, сформирована выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Листы: 1/2 Лист: 1

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Includes registration number 57:18:1860101:573 and details about the land plot.

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Shows 'земельный участок' and 'Формат файла: Формат файла'.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Листы: 2/2 Лист: 2

Table with columns: Лист №2 раздела 1, Всего листов раздела 1.2, Всего разделов: 4, Всего листов выписки: 1. Includes registration number 57:18:1860101:573.

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Lists 10 items with descriptions of land plots and their status.

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Shows 'земельный участок' and 'Формат файла: Формат файла'.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Листы: 2/2 Лист: 3

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Lists 10 items with descriptions of registered rights on land plots.

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Shows 'земельный участок' and 'Формат файла: Формат файла'.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Листы: 3/3 Лист: 4

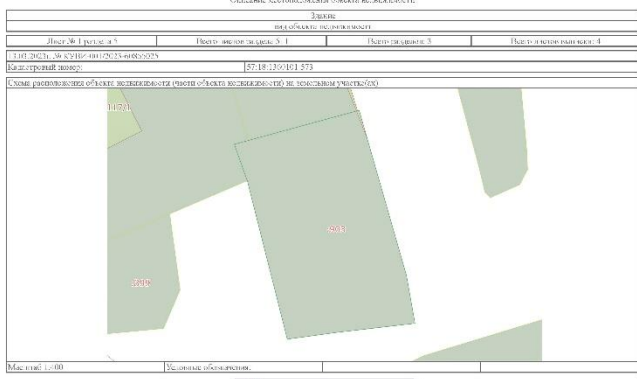


Table with columns: Вид объекта недвижимости, Идентификация, Формат файла. Shows 'земельный участок' and 'Формат файла: Формат файла'.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог №1

Продам здание, 97.9 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



О здании

Вход: с улицы

Отделка: без отделки

Общая площадь: 97.9 м²

Тип сделки: продажа

Расположение

Орловская область, Корсаковский р-н, Корсаковское сельское поселение, с. Корсаково, ул. Мира, 19

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается одноэтажное нежилое здание площадью 97,9 кв.м. и земельный участок 700 кв.м. Участок в собственности.

Здание находится в центре села Корсаково.

! По всем вопросам просьба связываться с контактным лицом.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

276 417 Р

2 823 Р за м²

8 4725 41-04-01

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания

На Авито с декабря 2015



Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Владимир Васильевич

Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



Продам здание,
105.1 м²
307 690 Р



Сдам помещение
свободного
назначения, 85 м²
65 875 Р в месяц за
м²



Сдам помещение
свободного
назначения, 700 м²
294 000 Р в месяц за
м²

1715 объявлений компании

Объект-аналог №2

Свободного назначения, 119.6 м²**300 000 Р** ▾2 508 Р за м²[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 986 725-36-06

Павел

Компания

На Авито с ноября 2011



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**О помещении**

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 119.6 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

Расположение

Орловская область, Корсаковский р-н, с. Корсаково, Советская ул., 20

[Скрыть карту](#)**Описание**

Продам здание 119,6 кв.м. и земельный участок 10 соток в с. Корсаково , ул. Советская , 20

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице

Объект-аналог №3

Здание, 124.6 м²[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**100 000 Р** ▾803 Р за м²

8 958 753-05-42

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

[Ещё продайте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**НЕПРОФИЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

Компания

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Максим

О здании

Общая площадь: 124.6 м²

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: без отделки

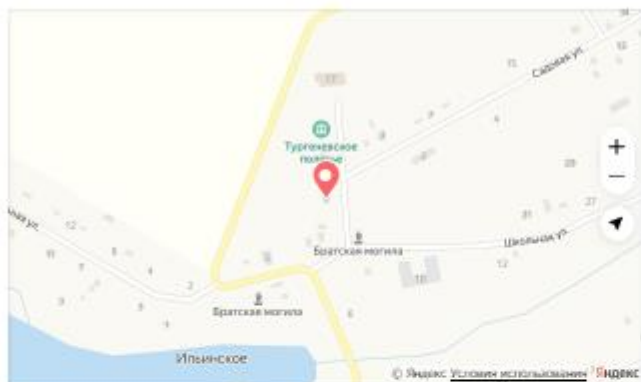
Мощность электросети: 0 кВт

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Расположение

Орловская область, Хотынецкий р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское, Школьная ул., 9

[Скрыть карту](#)

Описание

Продается нежилое здание, кадастровый номер 57:03:0290101:604, общей площадью 124,6 м².

Состояние объекта: требуется ремонт

Продажа от собственника.

Дополнительную информацию предоставляем по запросу.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Количество парковочных мест: 4

Объект-аналог №4

Продам складское помещение, 151.5 м² 356 000 Р2 350 Р за м²
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)


8 4725 41-04-01

Написать сообщение

Спросите у продавцаЗдравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания

На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир Васильевич

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: без отделки

Общая площадь: 151.5 м²

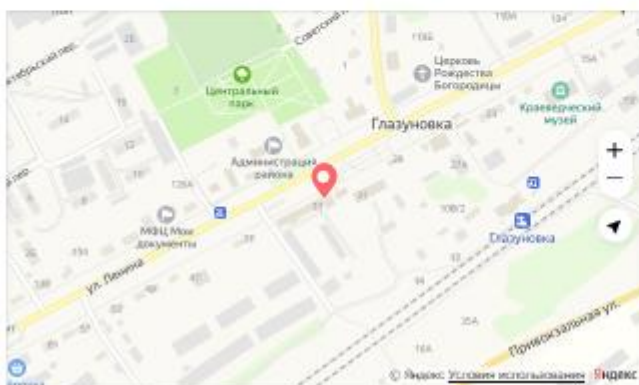
Тип сделки: продажа

Этаж: 1

Расположение

Орловская область, Глазуновский р-н, городское поселение

Глазуновка, пос. городского типа Глазуновка, ул. Ленина, 33

[Скрыть карту](#)

Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".

Продам здание,
105.1 м²
307 690 РСдам помещение
свободного
назначения, 85 м²
65 875 Р в месяц за
м²Сдам помещение
свободного
назначения, 700 м²
294 000 Р в месяц за
м²

1716 объявлений компании

Описание

Продаются два отдельно стоящих одноэтажных строения, расположенные на доле 510/1000 земельного участка (697,53 кв.м.):

1. Гараж – площадь 64,5 кв.м.
2. Склад – площадь 87 кв.м.

Здания расположены внутри двора.

Инженерные коммуникации - электричество.

Ближайшее окружение - жилые дома, администрация района, Культурно-досуговый центр, Церковь Рождества Богородицы, Краеведческий музей, почта банк, почта, Центр занятости, паспортная служба, аптеки, продуктовые магазины и др.

Доступность общественным транспортом – хорошая.

Дорожное покрытие – асфальт, состояние нормальное.

Интенсивность транспорта и пешеходных потоков на ул. Ленина – средняя.

Парковка осуществляется на прилегающей (придомовой) к зданию территории.

Доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на улице Ленина, на расстоянии около 720 м.

В поселке находятся маслозавод, хлебокомбинат, завод торгово-рекламного оборудования «Итон-3».

Общественный транспорт представлен автобусами, а также расположена железнодорожная станция.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания

На Авито с декабря 2015



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир Васильевич

Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



Продам здание,
105,1 м²
307 690 Р



Сдам помещение
свободного
назначения, 85 м²
65 875 Р в месяц за
м²



Сдам помещение
свободного
назначения, 700 м²
294 000 Р в месяц за

Объект-аналог №5

Здание, 115.6 м²[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**231 200 Р** ▾2 000 Р за м²

8 958 753-05-42

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня**Спросите у продавца**[Ещё продайте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**НЕПРОФИЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

Компания

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:

Максим



О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 115,6 м²

Высота потолков: 2,5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт

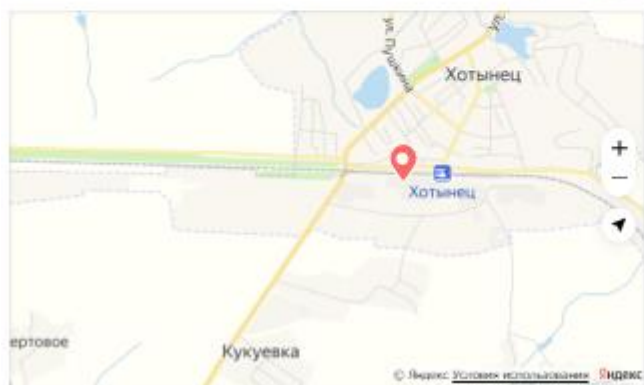
Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Расположение

Орговская область, Хотынецкий р-н, городское поселение

Хотынец, пос. городского типа Хотынец, Промышленная ул., 63

[Скрыть карту](#)

Описание

Продается административное нежилое здание, кадастровый номер 57:03:0040303:195, общей площадью 115,6м², год постройки 1999. На разостроение ранее продаваемый объект использовался как пекарня.

Продажа от собственника.

Дополнительную информацию предоставляем по запросу.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Количество парковочных мест: 3

Объекты-аналоги для сравнительного подхода для ЗУ
 Объект-аналог №1

Участок 1,2 сот. (промназначения)

10 000 ₺

8 333 ₺ за сотку

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

Об участке

Площадь: 1.2 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

8 910 301-00-74

Расположение

Орловская область, Покровский р-н, Моховское сельское поселение, д. Озёрное, Полевой пер.

[Скрыть карту ^](#)

валерий

Частное лицо

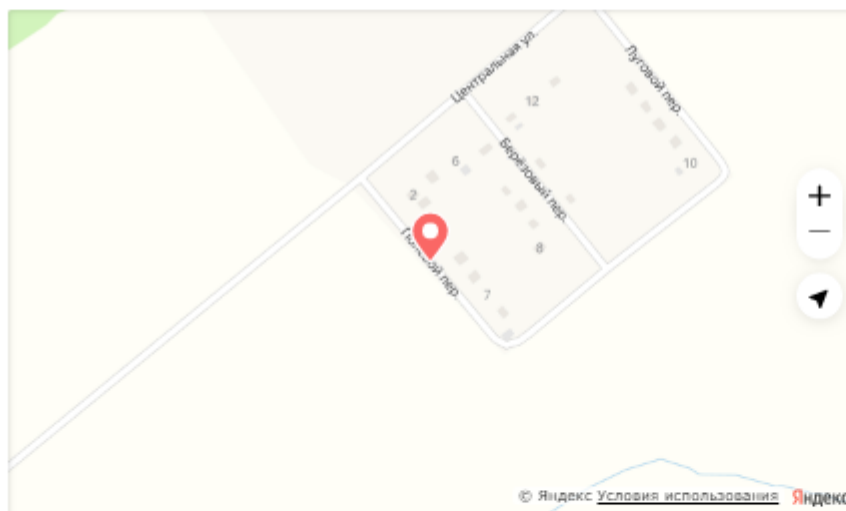
На Авито с января 2015

Завершено 84 объявления

B

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



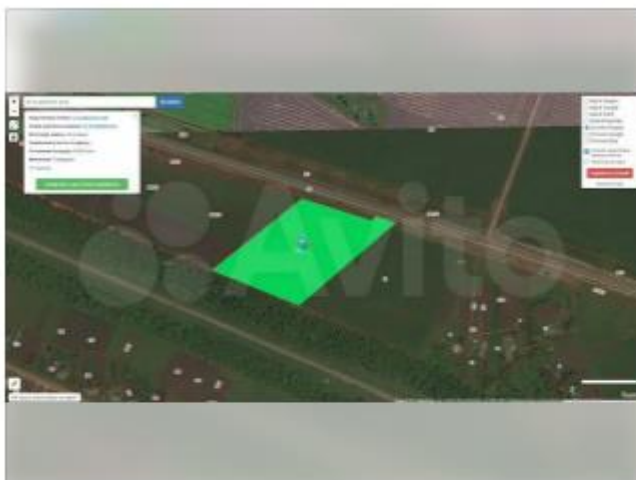
Описание

57.18.0260101.77 Земли населённых пунктов, для обслуживания и эксплуатации склада запчастей.

Объект-аналог №2

Участок 4,55 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 455 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Орловская область, Орловский муниципальный округ, Р-119, 16-й километр

Скрыть карту



3 500 000 ₽

7 692 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Решение [atb.com.ru](#)
Бесплатная кредитка год без %
Подробнее

8 918 141-03-98

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание

Продам Земельный участок площадью 4,55 Га.

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 57:10:0070101:4239

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:

Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог.

Для строительства, эксплуатации и обслуживания здания кафе, гостиницы и станции технического обслуживания автомобилей.

Участок прилегает к новой трассе г. Орел - г. Тамбов.

Фасад 200 м.

Участок ровный ,с примыканием к трассе (длина примыкания - 45 м)!

Идеально для строительства дилерского центра Спецтранспорта, Автомобилей, Тяжелых (грузовых) автомобилей, дорожно - строительной техники, сельскохозяйственной техники, для строительства придорожного сервиса , производственного предприятия, перерабатывающего предприятия, складского, логистического центра и т.д.

Отличная транспортная доступность.

Возможно изменение вида разрешенного использования участка в зависимости от нужд потенциального заказчика. Условия обговариваются по телефону или при встрече.

Возможен обмен на жилую недвижимость.

На обмен цена обсуждается дополнительно.

Собственник.

Объект-аналог №3

Участок 15,3 га (промназначения)
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**14 999 000 Р**

9 804 Р за сотку

Рейтинг:

 Регистрация и счёт для бизнеса за 0 Р
[Подробнее](#)

8 910 301-26-28

 Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МИЭЛЬ офис в Орле

Агентство

На Авито с февраля 2014

[Результаты проверены](#)

 Контактное лицо:
 Сорокина Вероника
Об участке

Площадь: 1529.9 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
 Орловская область, Орловский муниципальный округ, пос. Малая
 Саханка, Промышленная ул.
[Скрыть карту](#)

Описание

Арт. 39109848

Продам участок общей площадью 15,3 га в 10 минутах езды от Гринна, по асфальтированной дороге.

Участок расположен в Орловском районе (Сабуровское с/п) в зоне производственных и складских объектов I и II классов - П4.

Возможно размещение производственного и складского назначения I и II объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Участок правильной прямоугольной формы, расположен рядом с автодорогой и подъездным ж.д. путём.

Рядом с границей участка коммуникации: газ, свет, вода.

В непосредственной близости ст. Саханская и производственные предприятия (Асфальтовый завод, ОНК "Чёрное золото", ООО "Зерновест" и другие)

Можно использовать для сельскохозяйственных нужд либо для производства.

Земля в собственности, сделано межевание.

Звоните!

Полное юридическое сопровождение.

Форма № 61003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о государственной регистрации физического лица
в качестве индивидуального предпринимателя**

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в отношении индивидуального предпринимателя
КОНДРАТОВ СЕРГЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
физическое лицо в форме индивидуального предпринимателя
внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя
"07" августа 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)
за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)
314574921900070

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым органом
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №9 по Орловской области
наименование регистрирующего органа

"07" августа 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

И.о. заместителя начальника инспекции
Г. В. Ушакова
Подпись, Фамилия, инициалы

серия 57 №001349718

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИНС РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УЧЕТ РОССИИ ПО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО ГОР.ОУ
(ИФНС) России по Орлу
Московский шоссе, 119, г.Орел, 302024
29-1-000; Телефон: (4862) 33-33-87
Телефон: (4862) 39-21-00; Telefax: www.nalog.ru

Кому: КОНДРАТОВ СЕРГЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
Куда: Октябрьская ул., 75, 27, Орел, г. Орловская обл.
302027

02.10.2020 № 573887011

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) КОНДРАТОВ СЕРГЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
на основании сведений Росреестра

содержавшихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020

Вы поставлены на учет 18.09.2020
в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Орлу (5753) **5740**
Территориально-обособленное рабочее место №1 Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Орлу в Советском районе)

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: **575309301650**

Заместитель начальника инспекции
Федеральной налоговой службы по г.Орлу

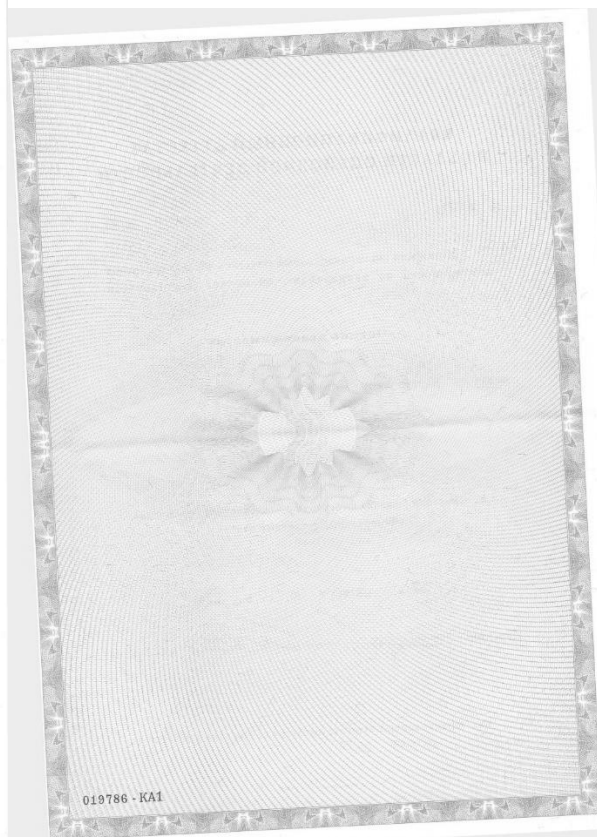
А. И. Польшаных

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031316-1 « 29 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности
«Оценка недвижимости»
выдан Кондратову Сергею Вячеславовичу
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»
от « 29 » октября 20 21 г. № 224
Директор *А.С. Бункин* А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » октября 20 24 г.



СВОД | свободный оценочный департамент

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» декабря 2014г. №586
Дата выдачи свидетельства Номер свидетельства

Специалист-оценщик

КОНДРАТОВ СЕРГЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

Орловская область, г. Орел
Паспорт 54 10 №192134 выдан Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области 01.03.2011г.

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

Президент НП СРО «СВОД»  А.В. Лебедев

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

СВОД | свободный оценочный департамент

Кондратов С.В.

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600902429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.svosvod.ru mail: info@svosvod.ru

06.03.2019 г. № 5102-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Кондратова Сергея Вячеславовича о том, что **Кондратов Сергей Вячеславович** является действительным членом Ассоциации СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРО «СВОД» «26» декабря 2014 года за регистрационным номером 586.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРО «СВОД»



А.С. Толчина

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования
«Государственный университет -
учебно-научно-производственный комплекс»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

180000012036

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6

Города

Орел

Дата выдачи

15 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**КОНДРАТОВ
Сергей Вячеславович**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Федеральном государственном бюджетном образова-
тельном учреждении высшего профессионального
образования «Государственный университет -
учебно-научно-производственный комплекс»

Решением от
12.05.2014 протокол № 1

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



седатель комиссии
член
член

(Handwritten signatures)

