

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА
460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409
ТЕЛ. (3532) 97-13-88

ОТЧЕТ №058/22

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ, ДОМБАРОВСКИЙ РАЙОН,
П. ГОЛУБОЙ ФАКЕЛ, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ, 1,**



**ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
ПОЙМАНОВОЙ ОЛЬГЕ ЕВГЕНЬЕВНЕ (ИНН 562800228320),
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЗАЛОГЕ
У АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» (ОГРН 1027700342890)**

**ЗАКАЗЧИК: ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ПОЙМАНОВОЙ ОЛЬГИ
ЕВГЕНЬЕВНЫ БЕРЕСТОВА АЛЁНА ВИКТОРОВНА
ДАТА ОЦЕНКИ: 04 ИЮЛЯ 2022 ГОДА
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 27 ИЮЛЯ 2022 ГОДА**

ОРЕНБУРГ 2022

Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы.....	3
1.2 Задание на оценку.....	3
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах	5
1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки	5
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
1.6 Процедура оценки	6
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки	6
2 Характеристика объекта оценки и его окружения	7
2.1 Оцениваемые права	7
2.2 Описание объекта оценки и его местоположения.....	7
2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	10
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	23
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	23
4.1 Методология определения рыночной стоимости	23
4.2 Затратный подход.....	24
4.3 Сравнительный подход.....	25
4.4 Доходный подход	37
5 Согласование полученных результатов	38
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	40
Список использованных источников.....	41
Приложения	42

1 Предпосылки оценки

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация об объекте оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее Поймановой Ольге Евгеньевне (ИНН 562800228320), находящееся в залоге у АО «Россельхозбанк» (ОГРН 1027700342890):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для одноэтажным зданием магазина; площадь 1250 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир одноэтажное здание магазина. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Домбаровский, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-50056612 от 06.04.2022
2	Одноэтажное здание магазина, назначение: нежилое, количество этажей: 1, площадь 145 кв. м, адрес (местоположение): Оренбургская область, р-н Домбаровский, п Голубой Факел, ул Солнечная, д № 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:471	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-50056665 от 06.04.2022

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена (объект оценки принадлежит физическому лицу).

Результаты оценки по итогам различных подходов и итоговая величина стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для одноэтажным зданием магазина; площадь 1250 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир одноэтажное здание магазина. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Домбаровский, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	95 413	95 000
2	Одноэтажное здание магазина, назначение: нежилое, количество этажей: 1, площадь 145 кв. м, адрес (местоположение): Оренбургская область, р-н Домбаровский, п Голубой Факел, ул Солнечная, д № 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:471	721 752	722 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей			817 000

Оценка объекта оценки затратным и доходным подходами не производилась.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки действительна по состоянию на дату оценки, и основана на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

Дата составления отчета: 27 июля 2022 г.

Документы, предоставленные Заказчиком (документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-50056612 от 06.04.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-50056665 от 06.04.2022.

Основание для проведения оценки: Договор №058/22 от 04 июля 2022 года.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее Поймановой Ольге Евгеньевне (ИНН 562800228320), находящееся в залоге у АО «Россельхозбанк» (ОГРН 1027700342890):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для одноэтажным зданием магазина; площадь 1250 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир одноэтажное здание магазина. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Домбаровский, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-50056612 от 06.04.2022
2	Одноэтажное здание магазина, назначение: нежилое, количество этажей: 1, площадь 145 кв. м, адрес (местоположение): Оренбургская область, р-н Домбаровский, п Голубой Факел, ул Солнечная, д № 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:471	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-50056665 от 06.04.2022

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена (объект оценки принадлежит физическому лицу).

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности.

Обременения (ограничения права) объекта оценки по состоянию на дату оценки: Залог АО «Россельхозбанк» (ОГРН 1027700342890). Однако Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо обременений и ограничений права.

Цель оценки, задача проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления цены его дальнейшей продажи в рамках процедуры реализации имущества гражданина.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Нет.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Способ отражения результатов оценки: В виде конкретного стоимостного значения (не интервала).

Дата оценки: 04 июля 2022 года.

Срок проведения оценки: Не позднее 15 августа 2022 года.

Оценщики, которые будут производить оценку: Файзуллина Варвара Александровна.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №058/22 от 04 июля 2022 г.;

- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленных Заказчиком документации и устных разъяснений, результатов визуального осмотра объекта оценки. Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической и землеустроительной экспертиз, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в предоставленных оценщику документах. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

- оценщик не может гарантировать абсолютную надежность и точность исходных данных, поэтому в отчете об оценке даются ссылки на источники информации. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в исходных данных, полученных от Заказчика, является правильной и достоверной. Оценщик также не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права;

- оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения с

учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра объекта оценки;

- все математические расчеты, выполняемые для целей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»;
- все прогнозы и расчеты, сделанные в отчете об оценке, являются действительными только на дату оценки, и базируются на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах

Заказчик (собственник объекта оценки): Пойманова Ольга Евгеньевна (ИНН 562800228320) в лице финансового управляющего Берестовой Алёны Викторовны, действующей на основании решения Арбитражного суда Оренбургской области от 27.12.2021 (дата объявления резолютивной части – 20.12.2021) по делу №А47-13165/2021.

Оценщик: Файзуллина Варвара Александровна.

ИНН 564101770750, СНИЛС 064-729-988 13.

Почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409.

Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: rinat_f@list.ru.

Включена в реестр членов Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (ОГРН 1126600002429; включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 мая 2013 г. за регистрационным номером 0014; место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13) 24 ноября 2014 г. за регистрационным номером 573.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «РЕСО-Гарантия»: полис к договору страхования ответственности оценщика №922/2179215497 от 17.05.2022; период страхования с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – с ноября 2014 г. Образование:

- диплом с отличием о высшем образовании ВСА 0384656 от 05.07.2005, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», специальность «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»);
- диплом о профессиональной переподготовке ПП №000050 от 23.07.2014, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»);
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024623-1 от 08.07.2021, ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

Степень участия в проведении оценки: заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке.

Оценщик является независимым от Заказчика в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Иные лица к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки

При проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке оценщик руководствуется:

а) федеральными стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);

б) стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства

«СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013);

- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);

- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);

- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);

- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014).

Иные стандарты и правила к оценке данного объекта оценки и вида стоимости «рыночная стоимость» на дату оценки не утверждены.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При оценке оценщик исходит из допущения, что предоставленные Заказчиком документы были подписаны уполномоченными на то лицами и заверены в установленном порядке; к настоящему Отчету об оценке приложены их копии.

Прочие допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки, приведены в тексте Отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки установлены п. 1.2 настоящего Отчета: «составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №058/22 от 04 июля 2022 г.».

Кроме того, анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. В связи с этим оценщик утверждает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили предоставленной Заказчиком информации, не имеется.

1.6 Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

2 Характеристика объекта оценки и его окружения

2.1 Оцениваемые права

В процессе оценки определяется стоимость прав собственности на объекты недвижимости.

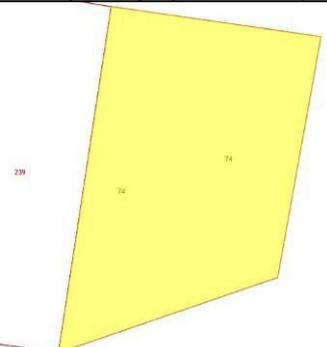
Право собственности, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

Согласно Заданию на оценку, в отношении оцениваемой недвижимости действует обременение в виде залога АО «Россельхозбанк». Однако Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо обременений и ограничений права.

2.2 Описание объекта оценки и его местоположения

Оценке подлежат объекты недвижимости (земельный участок и размещенное на нем нежилое здание), расположенные по адресу: Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1, принадлежащие Поймановой Ольге Евгеньевне (ИНН 562800228320), находящиеся в залоге у АО «Россельхозбанк» (ОГРН 1027700342890). Описание оцениваемого участка (поз. 1) сведено в таблицу 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Информация об оцениваемом участке (поз. 1)

№ п/п	Наименование	Описание	Конфигурация контура оцениваемого участка (согласно Интернет-сайту Росреестра РФ «Публичная кадастровая карта», https://pkk.rosreestr.ru/)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для одноэтажным зданием магазина; площадь 1250 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир одноэтажное здание магазина. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Домбаровский, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения объектов торговли (по документу: для одноэтажного здания магазина). Расположен на юго-западной окраине поселка Голубой Факел Домбаровского района Оренбургской области (населенный пункт в 24 км к северо-западу от районного центра по автодорогам). Участок частично занят зданием магазина (поз. 2 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено жилой застройкой населенного пункта. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение (на участке), водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка).	

Примечание: на участке имеются трубопроводы газоснабжения, водоснабжения и канализации, однако указанные коммуникации отключены.

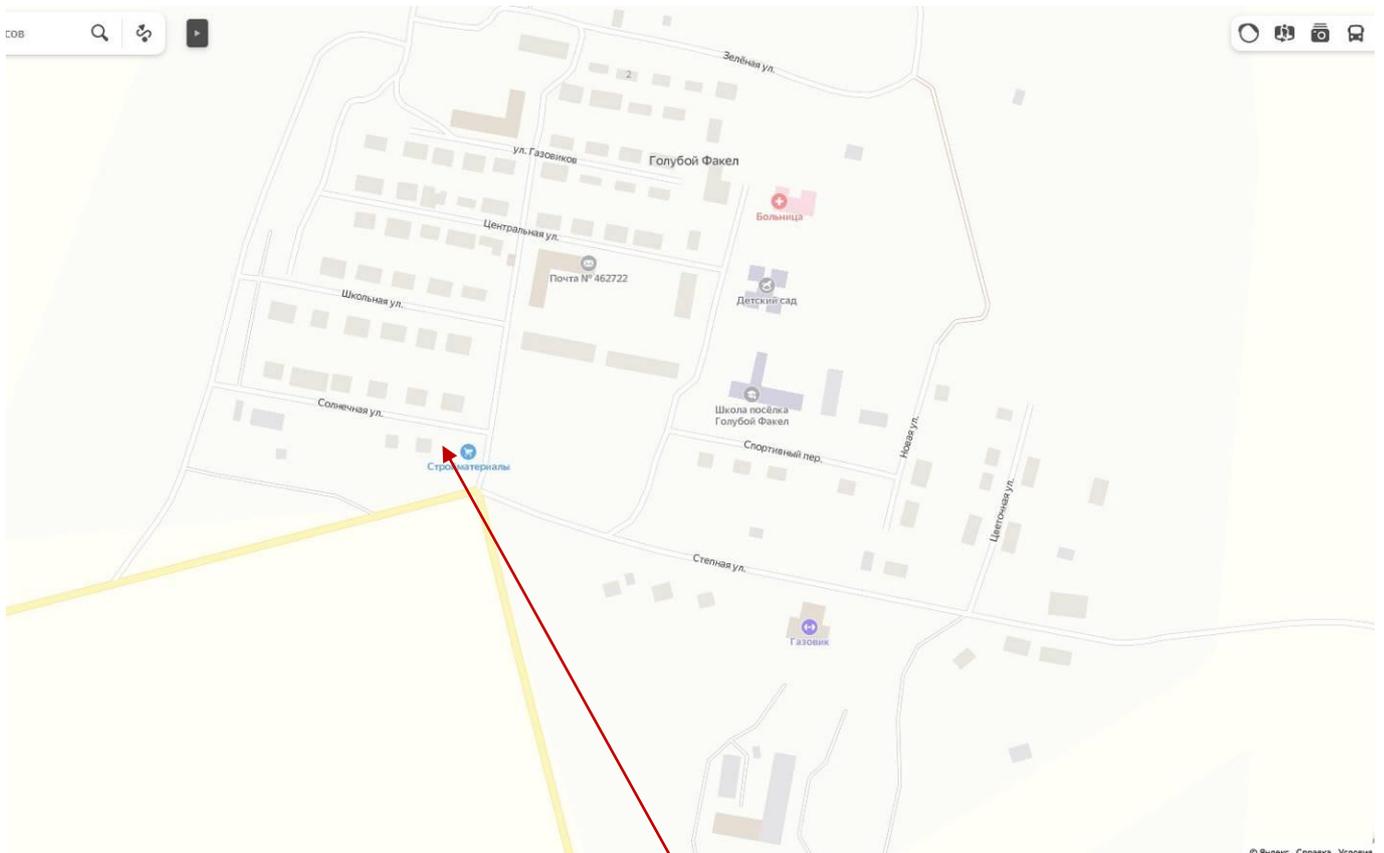


Рис. 1 – Местонахождение оцениваемой недвижимости в п. Голубой Факел Домбаровского района Оренбургской области (по данным Интернет-портала «Яндекс.Карты» <https://yandex.ru/maps>)

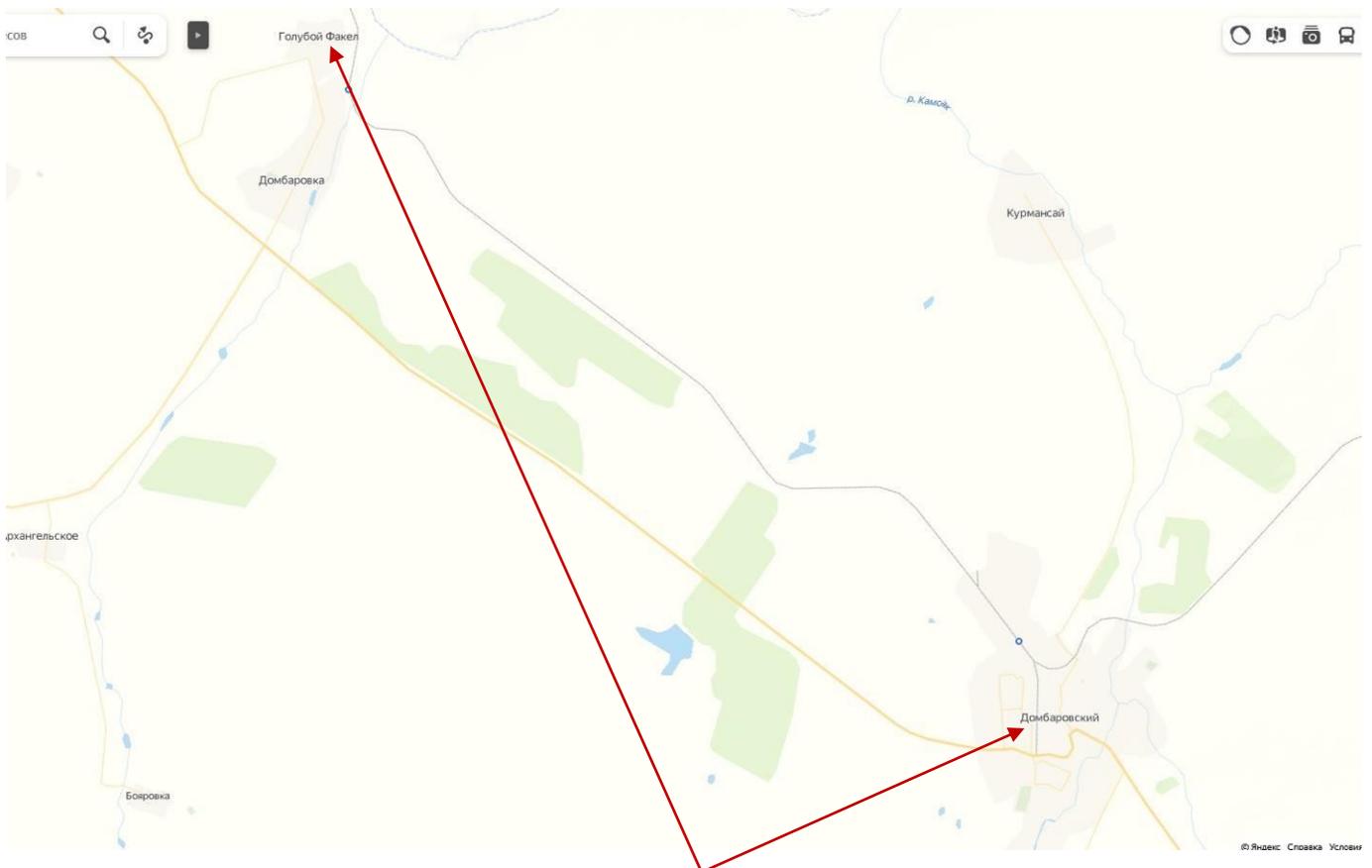


Рис. 2 – Взаимное расположение п. Голубой Факел и п. Домбаровский

Сведения о конструктивных и объемно-планировочных характеристиках оцениваемого здания (поз. 2; установлены на основании визуального осмотра, а также по данным предоставленных Заказчиком

документации и устной информации) представлены в таблице 2.2.2.

Таблица 2.2.2 – Конструктивные и объемно-планировочные характеристики оцениваемого здания (поз. 2)

Конструктивные элементы и объемно-планировочные характеристики	Описание конструктивных элементов (материал изготовления), объемно-планировочных и прочих характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Назначение	Магазин
Адрес	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74
Расположение относительно красной линии	Красная линия
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены и перегородки	Капитальные стены (кирпич, бетонные блоки) с наружной облицовкой ПВХ-сайдингом
Перекрытие	Деревянные конструкции
Крыша / кровля	Четырехскатная крыша с кровлей из металлического профлиста по деревянным конструкциям
Полы	Бетонные
Проемы	Окна, главная входная группа - металлопластиковые (ПВХ); прочие входные двери - металлические
Отделочные работы	Штукатурка, окраска
Внутренние благоустройства	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (отключены)
Состояние отделки	Требует косметического ремонта
Год постройки	2006
Общая площадь, кв. м	145
Техническое состояние	Хорошее

Состояние отделки объекта оценки определялось в соответствии со шкалой, приведенной в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия октябрь 2021 г. (обновлено февраль 2022)» (Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021): «без отделки (требует капитального ремонта)» – «требует косметического ремонта» – отделка «эконом» – отделка «стандарт» – отделка «премиум»:

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, потолочного покрытия, шпательные работы с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг, окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, который будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпательные работы, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум-ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Как отмечено в таблице 2.2.2, общее техническое состояние оцениваемого здания определено как хорошее (год постройки – 2006), имеющиеся дефекты долгоживущих конструктивных элементов носят, в целом, незначительный характер:

- отсутствие / механические повреждения (пробоины, деформации) наружной металлосайдинговой облицовки на отдельных участках стен;
- следы выветривания швов, незначительные повреждения отдельных кирпичей и блоков наружного слоя кладки (на участках отсутствия наружной облицовки).

В то же время имеются некоторые повреждения внутренней отделки и иных короткоживущих конструктивных элементов:

- истирание окраски, очаговая коррозия полотна металлической входной двери;
- истертости и загрязнения внутренних отделочных покрытий.

Техническое состояние оцениваемой недвижимости определено оценщиком с помощью метода экспертных оценок на основании шкалы, приведенной в таблице 2.2.3.

Таблица 2.2.3 – Шкала оценки технического состояния зданий и сооружений

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	–

Источник: Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Текущее использование объекта оценки (по данным осмотра) – не используется.

2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

2.3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Оренбургской области, а также экологической обстановки региона на рынок объекта оценки

Общие тенденции

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису. Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- низкий уровень жизни;
- высокий уровень коррупции;
- проблемы межэтнического взаимодействия;
- падение уровня образования;
- ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- проблемы предпринимательской деятельности;
- экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

Обзор социально-экономической ситуации в РФ по итогам января-марта 2022 года

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам января-марта 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь - март 2022 года», Интернет-ссылка <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>).

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0 ¹⁾	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4 ²⁾	107,7	99,5

1) Вторая оценка.
2) Оперативные данные.

	I квартал 2022 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ³⁾	96,0 ⁴⁾

3) Оценка.
4) Предварительные данные.

	Март 2022 г.	В % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.	Справочно		
		марту 2021 г.	февралю 2022 г.		март 2021 г. в % к марту 2020 г.	февралю 2021 г.	I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь- февраль 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.	Справочно		
		февралю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к февралю 2020 г.	январю 2021 г.	январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
в том числе:							
экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	57344	112,0	102,0	111,9	107,8	102,5	107,1
реальная		102,6	100,8	102,7	102,0	101,7	101,6

Обзор социально-экономической ситуации в Оренбуржье по итогам января-марта 2022 года

Основные экономические и социальные показатели Оренбургской области по итогам января-марта 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Интернет-ссылка

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март	В % к		Январь-	В % к	Справочно: январь- март 2021г. в % к январю- марту 2020г.
	2022г.	марту 2021г.	февралю 2022г.	март 2022г.	январю- марту 2021г.	
Индекс промышленного производства		95,6	107,0		97,7	96,8
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	2145,7	102,8	106,8	6152,6	99,1	99,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	5009,1	100,6	112,3	12276,5	111,6	85,9
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	100,5	107,7	89,1	313,2	126,6	112,2
Оборот розничной торговли, млн руб.	34981,3	95,3	98,1	98750,4	100,4	99,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс.м ² общей площади	43,8	97,3	34,5	233,1	в 2,2р.	69,1
Индекс потребительских цен		119,5	109,9		112,2 ³⁾	101,9 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		151,4	113,0		117,3 ³⁾	120,6 ³⁾
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	10,9 ⁵⁾	43,0 ⁵⁾	97,6 ⁵⁾	11,1 ⁶⁾	37,2	в 2,1р.

¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

²⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ В среднем за период.

	Февраль	В % к		Январь-	В % к	Справочно: январь- февраль 2021г. в % к январю- февралю 2020г.
	2022г.	февралю 2021г.	январю 2022г.	февраль 2022г.	январю- февралю 2021г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	37491,0	107,8	97,5	37963,5	109,2	105,0
реальная		98,4	96,6		99,8	99,5

Структура управления в Оренбургской области. Общие тенденции в политической обстановке Оренбуржья

Исполнительная власть региона представлена Губернатором (Д.В. Паслер – с 18.09.2019) и Правительством Оренбургской области. Законодательную власть осуществляет Законодательное собрание Оренбургской области. Председателем Законодательного собрания является С.И. Грачёв.

В целом политическая активность жителей Оренбургской области достаточно умеренная; политические события в регионе в федеральную повестку попадают не часто. Большинство центральных

СМИ лояльны действующей власти; оппозиционных СМИ достаточно немного, часто они представлены непериодическими информационными бюллетенями, распространяемыми накануне федеральных, региональных или муниципальных выборов.

Экологическая ситуация в Оренбургской области

По данным Интернет-ссылки <https://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskii-reyting-subektov-rf?tid=453>, Оренбургская область по итогам весны 2022 года заняла 71 место (из 85 регионов РФ) экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам лета 2021 года регион находился на 73 месте.

Связь рынка недвижимости с социально-экономическими, политическими и экологическими факторами

Анализируя ведущие общероссийские сайты бесплатных объявлений (<https://www.avito.ru>, <http://www.itg.ru>) в части раздела «Недвижимость», оценщик установил, что связи рынка недвижимости с изменением общей политической и экологической обстановки в стране и регионе не прослеживается. Однако прослеживается четкое воздействие на рынок недвижимости такого фактора, как ухудшение социально-экономической ситуации в регионе – повышение уровня безработицы, инфляция, высокие процентные ставки по кредитам (в том числе ипотечным) привели к уменьшению платежеспособного спроса на рынке недвижимости и падению цен.

Кроме того, согласно Интернет-странице <https://chr.rbc.ru/chr/21/05/2020/5ec6517a9a7947a77ce81470>, эпидемия коронавируса негативно повлияла практически на все сферы экономики. Рынок недвижимости не стал исключением. Эксперты уже сейчас наблюдают снижение потребительского спроса и темпов строительства.

По данным Интернет-страницы <https://realty.ria.ru/20220303/krizis-1776214498.html>, вследствие военной операции в Украине, ситуация, складывающаяся на рынке недвижимости, вызывает панику, ажиотаж и полную растерянность одновременно. Люди пытаются сориентироваться в происходящем, а игроки рынка пытаются делать прогнозы и предугадывать сценарии развития.

Общий вывод по разделу 2.3.1

Изучение динамики изменения объемов предложения позволяет сделать вывод о том, что прослеживается достаточно сильное влияние социально-экономической ситуации в регионе на рынок недвижимости.

2.3.2 Определение сегментов рынка, к которым принадлежит оцениваемая недвижимость

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на следующие сегменты:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Земельный участок в составе поз. 1 объекта оценки принадлежит к сегменту участков из категории земель населенных пунктов. Помещение в составе поз. 2 объекта оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости офисно-торгового / административно-бытового / свободного назначения.

2.3.3 Рынок коммерческой недвижимости Домбаровского района Оренбургской области. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Домбаровский район – административно-территориальная единица и муниципальное образование в

юго-восточной части Оренбургской области. Образован 30 мая 1927 года. Площадь – 3,57 тыс. кв. км, численность населения (2021) – 13,4 тыс. чел. Районный центр – поселок Домбаровский.

В районе 24 населенных пункта, объединенных в 6 муниципальных образований (5 сельсоветов, 1 поссовет). Основой экономики района выступает сельское хозяйство. Промышленность специализируется на транспортировке газа, добыче медно-колчеданной руды.

Далее становится необходимым провести анализ рынка, на результатах которого будут основываться дальнейшие рассуждения и выводы. При проведении рыночного анализа были использованы следующие данные:

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 274 с.;

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 312 с.;

- Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия октябрь 2021 (обновлено февраль 2022): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 500 с.;

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия июнь 2020 (обновлено на октябрь 2020): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 450 с.;

- Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 378 с.;

- ценовая информация, представленная на сайтах бесплатных объявлений в разделе «Недвижимость» (<http://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://vsn.ru>, <https://www.cian.ru>), на сайтах агентств недвижимости;

- официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>).

В законодательных, нормативных и методических документах применяется классификация недвижимости по различным основаниям, в том числе по физическому статусу и назначению. По физическому статусу выделяют: земельные участки; здания, строения и сооружения; помещения. В свою очередь, по назначению здания и помещения разделяют на жилые и нежилые. В рамках жилой недвижимости особо выделяют квартиры в многоквартирных жилых домах, а также индивидуальные дома усадебного типа.

В настоящее время отечественный рынок недвижимости находится в стадии длительного становления. Первичный рынок, начало которому положила массовая приватизация, не сформировался, в том числе из-за трудностей при выкупе земельных участков под предприятиями и строениями. Неполноценность имеющихся у владельцев прав на объекты недвижимости (без прав собственности на земельный участок) не позволяет финансировать их развитие посредством ипотечного кредитования, создает препятствия для инвесторов.

Государственные органы, обладая властными полномочиями и фактической монополией на землю, могут устанавливать арендаторам условия договоров с непрогнозируемым экономическим эффектом. Административная аренда земли делает землепользователя бесправным перед возможными решениями властей. Каждый проект застройки превращается в долгий процесс переговоров и согласований с множеством инстанций при отсутствии четких норм, гарантирующих прозрачность процедур и объективность решений. Используются устаревшие рычаги административного управления и контроля над рынком недвижимости: внеконкурсное предоставление участков, преобладание государственной и муниципальной аренды, совмещение государственных функций с коммерческой деятельностью, которые деформируют структуру землепользования, не позволяют ввести механизмы эффективного использования недвижимости.

Что касается прав на участки, расположенные в Домбаровском районе Оренбургской области и предназначенные для нежилой застройки, то их предложение крайне ограничено и рынок неактивен. Подобные участки зачастую имеют значительные площади и, как правило, не пользуются устойчивым спросом. В данной ситуации в качестве аналогов были использованы участки из категории земель населенных пунктов, предназначенные для иных видов использования (в том числе, под индивидуальное жилое строительство (ИЖС)). Информация об обозначенных предложениях земельных участков приведена в таблице ниже.

Таблица 2.3.3.1 – Описание потенциальных аналогов оцениваемого земельного участка (поз. 1)

Характеристика	Аналоги				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	https://www.avito.ru/dombrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnaznacheniya_2258954831	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=57033343&lotId=57034014&prevPageN=2	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=57033343&lotId=57035304&prevPageN=2	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50274289&lotId=50276742&prevPageN=5	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50274289&lotId=50277442&prevPageN=5
Продавец / организатор торгов	Частный продавец (агентство недвижимости)	Администрация муниципального образования Домбаровский район Оренбургской области			
Вид объекта	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)
Назначение (разрешенное использование) участка	Для хозяйственной деятельности	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Цена предложения	280 000р.	10 089,55р.	3 487,59р.	42 259,95р.	48 371р.
Общая площадь, м ²	1885	194	57	1350	1598
Цена в расчете на 1 м ²	148,54р.	52,01р.	61,19р.	31,30р.	30,27р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения (сделки)	06.06.2022	20.01.2022	20.01.2022	19.04.2021	19.04.2021
Условия рынка	Возможна скидка к цене предложения	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона			
Местоположение	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Железнодорожная, 31; кадастровый номер: 56:11:0301009:24	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский; кадастровый номер: 56:11:0301018:295	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Фрунзе; кадастровый номер: 56:11:0301018:508	Оренбургская область, Домбаровский район, с. Ащебутак, ул. Советская; кадастровый номер: 56:11:0101001:1529	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Домбаровская; кадастровый номер: 56:11:0301032:321
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии
Наличие инженерных благоустройств	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)

Рыночная стоимость прав на земельные участки складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на землю, прежде всего, влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа – социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей

среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:

а) природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность;

б) экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.;

в) несовместимых вариантов землепользования, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

При кадастровой оценке земель поселений учитывается влияние следующих групп факторов:

- удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;

- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;

- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала;

- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;

- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

- рекреационная ценность территории.

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Кроме вышеперечисленных объективных (внешних) факторов, спрос на городские земли подвержен воздействию и субъективных факторов (вторичный спрос). К ним относятся: особый интерес покупателей к данному объекту, который объясняется, например интересом к примыкающему участку земли, воздействие рекламы, особые условия продавца или покупателя (ограничения во времени, схемы финансирования сделки и др.), стремление покупателя к монополии на данном сегменте рынка.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания, и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются, и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения (источник информации <http://www.cons-s.ru/articles/68>).

По результатам анализа рынка и с учетом действующей оценочной практики, были выделены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения) земельных участков.

1. Передаваемые права собственности. Наличие тех или иных ограничений (обременений) прав собственности (отсутствие права на распоряжение объектом, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Например, при прочих равных условиях земельный участок, принадлежащий на праве собственности, будет стоить дороже аналогичного участка, принадлежащего пользователю на праве аренды (Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 312 с.; далее по тексту именуется «Справочник оценщика земельных участков – 2020»):

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

2. Условия финансовых расчетов (финансирования сделки). При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее кредитования самим

продавцом, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

3. Условия продажи (чистота сделки) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Например, цена может измениться в случае аффилированности покупателя и продавца, срочности и вынужденности продажи и т.д.

4. Условия рынка (изменение цен на рынке с течением времени, скидки к ценам предложений):

Дата продажи. Уровень цен на рынке изменяется с течением времени, в том числе под действием инфляции и факторов спроса и предложения.

Скидка на торг. Анализ рынка земли показывает, что цены реальных сделок на рынке обычно несколько ниже цен предложения. Продавец, как правило, включает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно данным Справочника оценщика земельных участков – 2020, средняя скидка на торг для земельных участков под различные виды застройки составляет:

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% – 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7% – 11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4% – 19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8% – 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2% – 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% – 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% – 13,1%

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7% – 23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8% – 20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3% – 27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2% – 23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0% – 20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0% – 22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1% – 22,2%

Если рассматривать рынок земельных участков Домбаровского района Оренбургской области, то по результатам рыночного анализа, он охарактеризован как неактивный (с учетом градации согласно Справочнику оценщика земельных участков – 2020):

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

5. Назначение. Также в формировании стоимости земельных участков немаловажную роль играет назначение (разрешенное использование) участка. Как правило, участки, отведенные под строительство объектов офисно-торгового и административно-бытового назначения (в эту же группу можно также отнести участки под размещение кафе, гостиниц, спортзалов и т.п.) при прочих равных стоят дороже участков под размещение объектов производственно-складского, обслуживающего и иного сходного назначения. Коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования, приведены в следующей таблице Справочника оценщика земельных участков – 2020:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,65	1,00

6. Местоположение. Естественно, объекты, расположенные в районах с развитой инфраструктурой, вблизи транспортных магистралей и деловых центров, при прочих равных условиях стоят дороже; предложение подобных объектов ограничено.

Важной задачей при оценке недвижимости является установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен и арендных ставок на недвижимость между различными зонами в регионе. В таблицах ниже приведены аналитические варианты зонирования территорий регионов, а также сами коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен земельных участков в зависимости от их расположения в той или иной зоне региона (Справочник оценщика земельных участков – 2020. Часть 1):

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

7. Также важной характеристикой местоположения для земельных участков под офисно-торговую застройку выступает расположение на т.н. «красной линии»:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

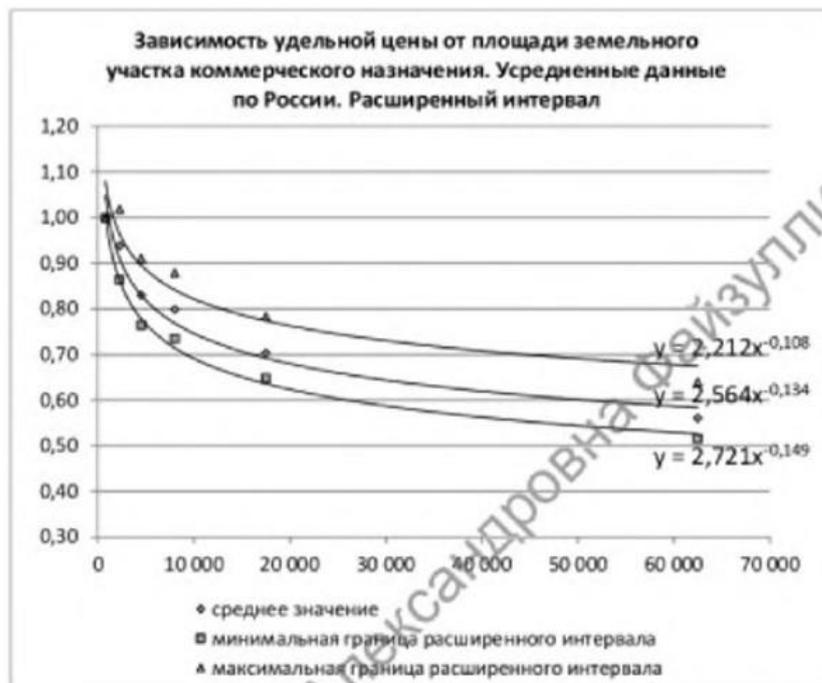
8. Масштаб. Что касается влияния на стоимость земельных участков фактора масштаба, то Справочник оценщика земельных участков – 2020 предлагает воспользоваться следующей формулой для определения корректировки:

$$K_{\text{масштаб}} = (S_{00} / S_{0A})^Y,$$

где S_{00} и S_{0A} – соответственно, площадь объекта оценки и объекта-аналога;

Y – коэффициент торможения, определяемый на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) земельного участка от его площади.

Для целей оценки использовалась следующая степенная модель, актуальная на октябрь 2020 г. для земельных участков коммерческого назначения (приведены данные, усредненные по городам России; среднее значение коэффициента торможения Y составляет -0,134):



9. Коммуникации. Участки, обеспеченные всеми благоустройствами, при прочих равных условиях стоят дороже. Количественное влияние данного фактора на цену земельных участков под офисно-торговую застройку отражено в следующей таблице Справочника оценщика земельных участков – 2020:

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,22

Для рынка земельных участков коммерческого назначения в целом характерен большой разброс цен предложений, что объясняется стихийностью рынка, а также отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости земель. По результатам анализа, цены на земельные участки под коммерческую застройку обычно незначительно снижаются к концу года (ноябрь-декабрь).

Отметим, что в настоящее время государство и муниципалитеты остаются одними из основных собственников земель под нежилую застройку; они обычно не отчуждают участки, а предоставляют их в аренду. Как правило, в аренду предоставляются земли, занятые зданиями и сооружениями, т.е. преобладает аренда застроенных земельных участков.

Что касается улучшений – расположенных на земельных участках объектов – то здесь имеют место сильные контрасты и неравноценность рынка по разным регионам страны, его секторам и видам недвижимости. Указанное утверждение справедливо и для населенных пунктов Оренбургской области, характерной чертой рынка недвижимости которых является наличие значительных диспропорций в уровне развития отдельных его секторов.

В формировании стоимости коммерческой недвижимости немаловажную роль играет функциональное назначение объекта. Как правило, помещения сферы торговли и бытового обслуживания (салоны красоты, рестораны и кафе) стоят дороже прочих. Предложение подобных объектов велико, но также и достаточен спрос на них. Более низкую цену запрашивают за помещения, предназначенные для расположения складов, гаражей и производств. Они, как правило, имеют значительную площадь, и покупатель зачастую вынужден

приобретать в собственность объекты с большей площадью, чем требуется. Указанные объекты зачастую расположены вдали от центральной части населенных пунктов.

Фактические данные за 2022 год о ценах предложения объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Домбаровском районе Оренбургской области и сопоставимых с оцениваемым зданием, приведены в таблице ниже.

Таблица 2.3.3.2 – Описание потенциальных аналогов оцениваемого нежилого здания (поз. 2)

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	01.07.2022	16.06.2022	05.06.2022	03.07.2022
Продавец / организатор торгов	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Встроенно-пристроенное помещение с земельным участком в долгосрочной аренде
Назначение объекта	Административное здание	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Помещение магазина
Местоположение	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Осипенко, 6; кадастровый номер участка: 56:11:0301020:29	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, пл. Торговая, 2; кадастровый номер участка: 56:11:0301020:28	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Полевой, ул. 1-я Кооперативная, 14; кадастровый номер участка: 56:11:0703001:2	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Центральная, 3; кадастровый номер участка: 56:11:0201001:181
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Общая площадь, м ²	483	382,7	158	290,8
Площадь земельного участка, м ²	1499	1078	315	251
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Без отделки / требует капитального ремонта	Без отделки / требует капитального ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное
Цена предложения / сделки	1 500 000р.	1 800 000р.	350 000р.	1 729 200р.
Источник информации (Интернет-ссылка)	https://www.avito.ru/dombarovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_483_m_2460148106	https://www.avito.ru/dombarovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_382.7_m_2309652178	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2297628578	https://kvartelia.ru/dombarovskiy/prodam/pomeschenie-obschepita-290-8-m-dombarovskiy-r-n-posgoluboy-fakel-5909028

По результатам анализа рынка и с учетом действующей оценочной практики, были выделены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения) аналогичных объектов недвижимости. Во-первых, это параметры самих сделок (предложений) недвижимости.

1. Передаваемые права собственности. Наличие тех или иных ограничений (обременений) прав собственности (отсутствие права на распоряжение объектом, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

2. Условия финансовых расчетов (финансирования сделки). При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее кредитования самим продавцом, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

3. Условия продажи (чистота сделки) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Например, цена может измениться в случае аффилированности покупателя и продавца, срочности и вынужденности продажи и т.д.

4. Условия рынка (изменение цен на рынке с течением времени, скидки к ценам предложений):

Дата продажи. Уровень цен на рынке изменяется с течением времени, в том числе под действием инфляции и факторов спроса и предложения.

Скидка на торг. Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что цены реальных сделок на рынке несколько ниже цен предложения. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия октябрь 2021 (обновлено февраль 2022): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 500 с. (далее именуемому «Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021»), размер скидки на уторговывание составляет:

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%

Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

Если рассматривать рынок коммерческой недвижимости Домбаровского района Оренбургской области, то по результатам рыночного анализа, он охарактеризован как неактивный.

Далее, приведем анализ влияния характеристик самих помещений на их цену.

Местоположение. Важной задачей при оценке недвижимости является установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен и арендных ставок на недвижимость между различными зонами в регионе. Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021 предлагает аналитический вариант зонирования территорий регионов, а также коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен нежилых объектов в зависимости от их расположения в той или иной зоне региона:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

цены	Аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

Также важной характеристикой местоположения для административно-бытовых и офисно-торговых объектов выступает расположение на т.н. «красной линии»:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92

На цену недвижимости оказывают влияние и другие факторы, в том числе:

- техническое состояние (срок эксплуатации, уровень отделки, необходимость ремонта);
- наличие подъездных путей, характер помещения (встроенное, пристроенное или отдельно стоящее);
- размеры и имеющиеся права на земельный участок.

Далее приведем значения корректирующих коэффициентов по различным ценообразующим факторам на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, обозначенные в Справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021, Справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости – 2020 (касательно корректировки на состояние; в издании 2021 года описание данной поправки отсутствует), Справочнике оценщика производственно-складской недвижимости – 2021:

Назначение объекта

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,20
	бытовая часть	1,21	0,83	1,00

Состояние отделки / необходимость ремонта

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Физическое состояние объекта

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Масштаб

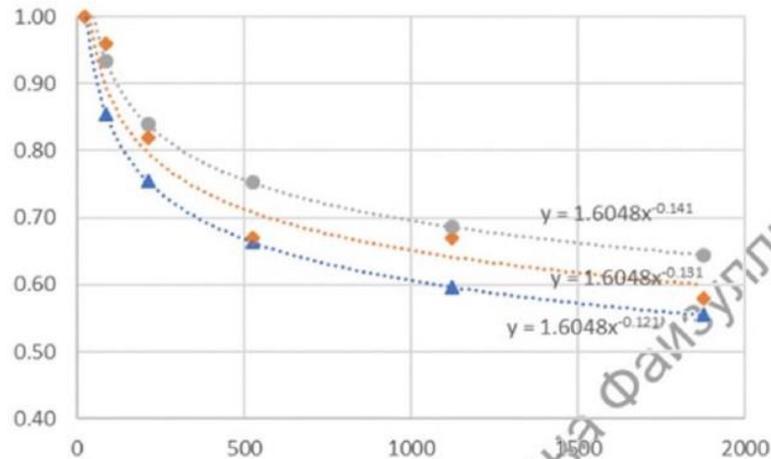


Рисунок 102. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., цены продажи. Расширенный интервал.

При определении поправки на состояние отделки / необходимость ремонта оценщик основывался на следующей классификации по видам ремонта, приведенной в Справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021:

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.

Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающей систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Отметим, что наибольшей ликвидностью и стоимостью обладают объекты небольшой площади (до 100 кв.м.), срок экспозиции подобных помещений может составлять менее 12 месяцев; более масштабные помещения продаются / сдаются в аренду очень долго (до года и более), и их собственник для успешной продажи зачастую вынужден значительно снижать цену / арендную ставку. Типичными покупателями и арендаторами нежилой недвижимости, аналогичной оцениваемой, являются организации и индивидуальные предприниматели, планирующие использовать подобные объекты в личных либо коммерческих целях. При этом типичным условием аренды офисно-торговой недвижимости является

включение в арендную плату коммунальных платежей.

В целом же можно отметить, что рынок исследуемых групп коммерческой недвижимости в Домбаровском районе Оренбургской области характеризуется крайне низкой степенью развитости.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- юридическая разрешенность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- финансовая оправданность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;
- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальную стоимость.

Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Таким образом, анализ земельного участка как условно свободного не проводился – оцениваемая недвижимость рассматривалась в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичных объектов недвижимости или их реконструкции / надстройки.

Таким образом, с учетом указанных критериев, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка (поз. 1) как застроенного является сохранение его существующей планировки.

В отношении же непосредственно оцениваемого здания (поз. 2) можно выявить следующие группы использования, являющиеся физически возможными:

- а) сохранение текущего назначения с последующей эксплуатацией либо сдачей в аренду;
- б) перепрофилирование для последующей эксплуатации либо сдачи в аренду.

Однако с точки зрения экономически оправданных и приносящих максимальную прибыль альтернатив, группа «б» не будет отвечать данным требованиям. Так, объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшений (более подробно обозначены в разделе 2.2) обуславливают наиболее эффективное их использование как помещений в соответствии с текущим назначением (в качестве здания торгового / офисного / административно-бытового либо иного сходного назначения).

Таким образом, описанный выше вариант использования признан соответствующими критериям физической возможности, юридической правомочности, финансовой приемлемости и максимальной продуктивности. Поэтому он является наиболее эффективным использованием оцениваемого здания.

4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.1 Методология определения рыночной стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и

характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

4.2 Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО №1, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п. 19 ФСО №1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки. В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Кроме того, для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования. Однако к оценке земельных участков как таковой затратный подход не применяется. Это обусловлено тем, что земля как природный ресурс нерукотворна и не может быть воссоздана человеком (кроме случаев осушения водоемов и создания искусственной суши). Исходя из этого, оценщик не стал рассчитывать величину стоимости прав на оцениваемый земельный участок (поз. 1) затратным подходом ввиду практической неприменимости последнего.

Далее, оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке нежилого здания (поз. 2), поскольку в данном случае методика затратного подхода далеко не совершенна. Так, если в отношении объектов, слабо подверженных рыночным колебаниям, она способна давать довольно объективные результаты, то при оценке нежилой недвижимости наиболее наглядно проявляются ее недостатки, поскольку существующие на сегодняшний день цены на коммерческую недвижимость слабо коррелируют с затратами на строительство. Кроме того, в современных условиях, когда цены на недвижимость могут различаться в разы в пределах даже одного населенного пункта, особенности конкретного расположения объектов в затратном подходе учитываются очень слабо либо не учитываются вовсе. Внесение же обоснованных корректировок, чтобы можно было говорить о должной адекватности производимых расчетов, представляется в этом случае довольно затруднительным и будет предполагать значительные ограничения и допущения.

Кроме того, использование затратного подхода наиболее обоснованно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Однако применительно к объектам недвижимости основным мотивом для покупателя является стремление приобрести

максимальные потребительские характеристики по минимальной цене, невзирая на затраты, с которыми было связано строительство. Так, при наличии в продаже здания, предлагаемого по приемлемой цене, типичный покупатель предпочтет купить его, нежели осуществлять строительство аналогичного объекта.

Также отметим, что применение затратного подхода к оценке здания в данном случае затруднено ввиду невозможности достоверно установить полные объемно-планировочные характеристики обозначенного объекта (указанные сведения Заказчиком оценщику не предоставлены ввиду их отсутствия), в то время как методики затратного подхода для своей реализации требуют, как минимум, информации о строительном объеме здания.

В этих условиях оценщик решил отказаться от применения затратного подхода к оценке объекта оценки.

4.3 Сравнительный подход

4.3.1 Определение стоимости земельного участка (поз. 1) сравнительным подходом

Согласно п. 12 ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом, согласно п. 10 ФСО №1, является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В первую очередь сравнительный подход применялся к оценке прав на земельный участок. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-Р) предусмотрен метод сравнения продаж. Условия применения данного метода – наличие информации о ценах сделок купли-продажи прав на земельные участки, а при ее отсутствии – о ценах предложения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства развитых стран мира, справедливо сделан вывод, что данные публичных предложений наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Это оправдано и тем, что типичный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта в собственность, изучает текущее рыночное предложение и на его основе с учетом различий предлагаемых объектов определяет возможную цену покупки.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность определения стоимости:

- отбор объектов-аналогов из числа публичных предложений по данным Интернет-сайтов и лиц, занимающихся продажей имущества, аналогичного оцениваемому;
- установление достоверности предложений, определение качественных и количественных характеристик аналогов, а также условий предполагаемой сделки;
- сравнение аналогов с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен аналогов на различия между ними и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и определение стоимости объекта оценки.

На первом этапе в процессе анализа рыночных предложений по данным Интернет-ресурсов оценщиком было отобрано несколько предложений земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных в Домбаровском районе Оренбургской области. Результаты рыночного обзора аналогов в сопоставлении с оцениваемым участком представлены в таблице 4.3.1.1. Скриншоты Интернет-страниц с предложениями приведены в Приложении к настоящему Отчету, дополнительные параметры аналогов установлены в результате интервьюирования продавцов.

Таблица 4.3.1.1 – Описание аналогов и поз. 1 объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	–	https://www.avito.ru/dombarovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_promnazn_acheniya_225895483	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=57033343&lotId=57034014&prevPageN=2	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=57033343&lotId=57035304&prevPageN=2	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50274289&lotId=50276742&prevPageN=5	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50274289&lotId=50277442&prevPageN=5

Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Продавец / организатор торгов	–	Частный продавец (агентство недвижимости)	Администрация муниципального образования Домбаровский район Оренбургской области	Администрация муниципального образования Домбаровский район Оренбургской области	Администрация муниципального образования Домбаровский район Оренбургской области	Администрация муниципального образования Домбаровский район Оренбургской области
Вид объекта	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)
Назначение (разрешенное использование) участка	Для размещения объектов торговли	Для хозяйственной деятельности	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Цена предложения	–	280 000р.	10 089,55р.	3 487,59р.	42 259,95р.	48 371р.
Общая площадь, м ²	1250	1885	194	57	1350	1598
Цена в расчете на 1 м ²	–	148,54р.	52,01р.	61,19р.	31,30р.	30,27р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения (сделки)	Дата оценки - 04.07.2022	06.06.2022	20.01.2022	20.01.2022	19.04.2021	19.04.2021
Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона
Местоположение	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Железнодорожная, 31; кадастровый номер: 56:11:0301009:24	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский; кадастровый номер: 56:11:0301018:295	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Фрунзе; кадастровый номер: 56:11:0301018:508	Оренбургская область, Домбаровский район, с. Ашебутак, ул. Советская; кадастровый номер: 56:11:0101001:1529	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Домбаровская; кадастровый номер: 56:11:0301032:321
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии
Наличие инженерных благоустройств	Электроснабжение (на участке); водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)

Согласно пп. «г» п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», в качестве единицы сравнения был использован типичный для аналогичного объекта сложившийся на рынке оцениваемого объекта удельный показатель стоимости, а именно – цена за один квадратный метр площади.

На следующем этапе проводится сравнение объекта оценки и аналогов, и вносятся необходимые корректировки. В оценочной практике выделяют четыре элемента сравнения, анализ которых проводится в первую очередь, так как отклонение по данным факторам аналога от оцениваемого объекта оказывает наиболее существенное влияние на цену. К таким элементам относятся следующие.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами, как и объектом оценки, предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав. Следовательно, по этому элементу сравнения корректировка не вносится.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. По информации, предоставленной продавцами, аналоги предлагались к продаже на условиях полной оплаты цены сделки, что предусматривает типичную (аналогичную) схему оплаты цены сделки. В связи с этим корректировка по данному элементу не требуется.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Аналоги предлагались к реализации путем публикации оферты и проведения публичной продажи, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца. В анализируемой ситуации объект оценки гипотетически будет реализовываться подобным образом, поэтому поправки на данный элемент отсутствуют.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

4.1 Дата продажи. Предложения (сделки) аналогов 1-3 являлись действительными по состоянию на дату оценки либо отстояли от даты оценки на сроки не более 12 месяцев, что не превышает типичных сроков экспозиции коммерческой недвижимости в условиях неактивного рынка. Поэтому поправка по данному параметру применительно к обозначенным аналогам не вносилась.

В свою очередь, для аналогов 4-5, даты предложений (сделок) которых отстоят от даты оценки более, чем на 12 месяцев, в целях внесения поправки оценщиком был проведен анализ поквартальных цепных индексов цен на рынке вторичного жилья Оренбургской области за 2021 – 2022 годы (по сведениям, приведенным на сайте Росстата (Интернет-страница <https://www.fedstat.ru/indicator/30925>); с учетом сходных темпов роста цен в сегментах жилой и нежилой недвижимости Оренбургской области, указанные индексы довольно достоверно отражают динамику цен и на участки под объектами коммерческой недвижимости):

Период	На конец квартала к концу предыдущего квартала			
	2019	2020	2021	2022
Вторичный рынок жилья				
Оренбургская область				
Все типы квартир				
I квартал	99.64	100.45	98.96	101.35
II квартал	98.26	101.52	100.95	
III квартал	99.59	100.63	99.72	
IV квартал	99.33	101.21	101.09	

Для определения корректировочного коэффициента рассчитывалось произведение цепных индексов, начиная с квартала, непосредственно следующего за кварталом даты предложения (сделки), по индекс I квартала 2022 года (официальные данные по II кварталу 2022 года по состоянию на дату составления настоящего Отчета не опубликованы). Таким образом, для аналогов 4-5 (дата сделки – 19.04.2021, II квартал 2021 г.) рассчитывалось произведение индексов с III квартала 2021 года по I квартал 2022 года (1,0217).

4.2 Скидка на торг. Аналог 1 предлагался к продаже «с рук» – частным продавцом (самостоятельно либо через агентство недвижимости). Исходя из результатов анализа рынка оценщиком установлено, что продавец – частное лицо при продаже земельного участка, как правило, закладывает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание, типичный размер которой для участков на неактивном рынке обозначен в таблице ниже:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Таким образом, для обозначенного выше аналога, исходя из назначения оцениваемого участка (отнесен к классу объектов «Земельные участки под офисно-торговую застройку»), скидка на торг определена в размере 17,2% (коэффициент 0,828).

В свою очередь, в отношении аналогов 2-5 имелась информация о ценах совершенных сделок. Поэтому цены предложения (сделок) указанных аналогов были использованы в дальнейших расчетах без

предварительных преобразований (корректировочный коэффициент равен 1).

5. Назначение. Как было отмечено в разделе анализа рынка, в формировании стоимости земельных участков немаловажную роль играет назначение (разрешенное использование) участка. Как правило, участки, отведенные под строительство объектов офисно-торгового и административно-бытового назначения (в эту же группу можно также отнести участки под размещение кафе, гостиниц, спортзалов и т.п.) при прочих равных стоят дороже участков под размещение объектов производственно-складского, обслуживающего и иного сходного назначения. Коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования, приведены в таблице ниже:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,65	1,00

При определении величин корректировок оцениваемый участок и аналог 1 были отнесены к категории «под офисно-торговую застройку», аналоги 2-5 – к категории «под ИЖС».

6. Местоположение. При внесении корректировок на данный ценообразующий параметр оценщик исходил из результатов анализа рынка. Коэффициенты, отражающие типичные отношения цен на земельные участки в зависимости от их расположения в тех или иных зонах региона (Оренбургской области), приведены в таблицах ниже, продублированных из раздела анализа рынка:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

офисно-торговая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

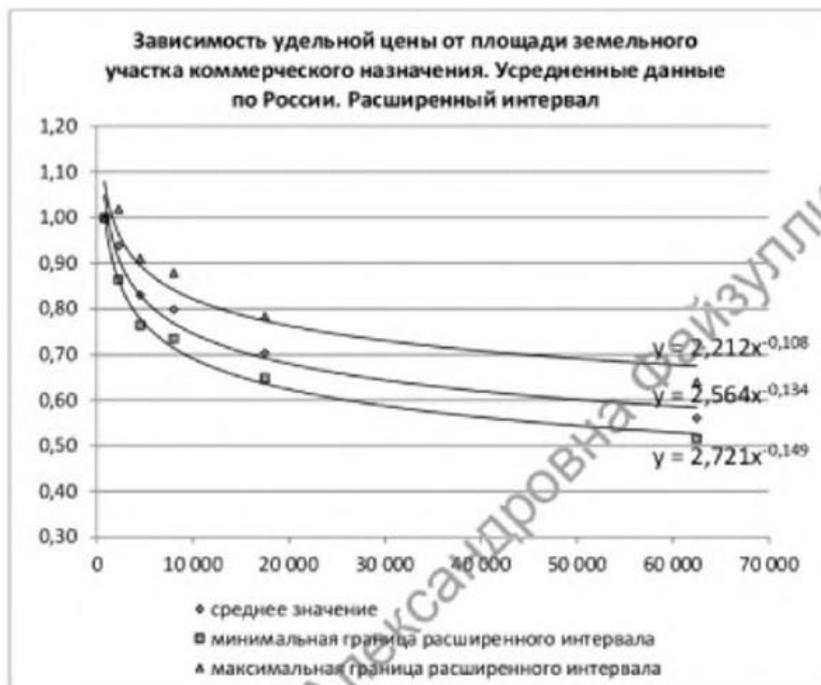
Значения корректировочных коэффициентов в зависимости от отнесения оцениваемого участка и аналогов к тем или иным зонам расположения (в составе региона (Оренбургской области)) приведены в соответствующей строке таблиц 4.3.1.2.

7. Расположение относительно красной линии. Также важной характеристикой местоположения для земельных участков под офисно-торговую застройку выступает расположение на т.н. «красной линии». В частности, согласно данным анализа рынка, среднее отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии, составляет 1,25:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

Таким образом, в отношении аналогов 2-5, расположенных, в отличие от объекта оценки, вне красной линии, применялась коэффициентная поправка 1,25.

8. Масштаб (площадь) земельного участка. Необходимость учета данного элемента сравнения диктуется особенностями процесса рыночного ценообразования объектов недвижимости, характеризуемого наличием нелинейных тенденций. Типично явление, называемое «эффектом масштаба», когда увеличение площади участка сопровождается некоторым запаздыванием роста его цены. Так, при продаже помещения, значительно превышающего по площади предлагаемые на рынке аналоги, продавец для привлечения потенциального покупателя вынужден сделать скидку с цены (чтобы покупатель согласился купить «лишние квадратные метры»). Как было отмечено в посвященном анализу рынка разделе, при прочих равных имеют место следующие соотношения в зависимости от площади земельных участков:



Таким образом, размер поправки определялся как соотношение площадей оцениваемого участка и аналога в степени (-0,134); соответствующие формулы приведены в таблице 4.3.1.2.

9. Наличие инженерных благоустройств. Естественно, при прочих равных условиях наличие инженерных коммуникаций положительно влияет на стоимость недвижимости, поскольку способствует обеспечению нормальной хозяйственной деятельности. Оцениваемый участок и аналоги имеют различия в уровне благоустройств, которые необходимо учесть посредством внесения соответствующих корректировок. Согласно результатам анализа рынка, на рынке имеют место следующие отношения удельных цен участков под офисно-торговую застройку в зависимости от обеспеченности или необеспеченности тем или иным видом благоустройств:

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,22

В отношении аналогов 1-5 имеет место прохождение коммуникаций по границам участков. В данном

случае было принято допущение, согласно которому привлекательность участка с подведенными коммуникациями во столько же раз превышает привлекательность участка с коммуникациями по границе, во сколько раз последняя превышает аналогичный параметр участка без коммуникаций. Формулы расчета корректировочных коэффициентов на различия в обеспеченности оцениваемого участка и аналогов коммуникациями приведены в соответствующей строке таблицы 4.3.1.2.

По прочим основным ценообразующим параметрам оцениваемый участок сходен с аналогами; иные корректировки не вносились.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе поз. 1 объекта оценки приведен в таблице 4.3.1.2.

Как видно из таблицы, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия.

При определении удельных весов скорректированных цен аналогов оценщик считал целесообразным применение методики, заключающейся в том, что наибольший вес придается аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок; при этом размер корректировок не имеет значения. Таким образом, ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

d_i – удельный вес аналога;

k_i – количество введенных поправок для i -того аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Параметр k_i для каждого из аналогов определялся равным количеством внесенных поправочных коэффициентов, отличных от единицы. Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при котором их сумма не отличалась от единицы.

Также оценщиком был рассчитан коэффициент вариации, отражающий степень однородности массивов скорректированных цен аналогов. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений (источник – Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.).

Таблица 4.3.1.2 – Определение рыночной стоимости земельного участка (поз. 1 объекта оценки) сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1 Цена предложения	–	280 000р.	10 089,55р.	3 487,59р.	42 259,95р.	48 371р.
2 Общая площадь, м ²	1250	1885	194	57	1350	1598
3 Цена в расчете на 1 м ²	–	148,54р.	52,01р.	61,19р.	31,30р.	30,27р.
4 Элементы сравнения	–	–				
4.1 Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	148,54р.	52,01р.	61,19р.	31,30р.	30,27р.
4.2 Дата предложения (сделки)	Дата оценки - 04.07.2022	06.06.2022	20.01.2022	20.01.2022	19.04.2021	19.04.2021
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1,0217	1,0217
Скорректированная цена	–	148,54р.	52,01р.	61,19р.	31,98р.	30,93р.

Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
4.3 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона	Цена сделки с единственным участником несостоявшегося аукциона
Корректировка (коэффициент)	–	0,828	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	122,99р.	52,01р.	61,19р.	31,98р.	30,93р.
4.4 Назначение	Для размещения объектов торговли	Для хозяйственной деятельности	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Корректировка (коэффициент)	–	1	1,5	1,5	1,5	1,5
Скорректированная цена	–	122,99р.	78,02р.	91,79р.	47,97р.	46,40р.
4.5 Местоположение	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Железнодорожная, 31; кадастровый номер: 56:11:0301009:24	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский; кадастровый номер: 56:11:0301018:295	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Фрунзе; кадастровый номер: 56:11:0301018:508	Оренбургская область, Домбаровский район, с. Советская; кадастровый номер: 56:11:0101001:1529	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Домбаровская; кадастровый номер: 56:11:0301032:321
Территориальная зона	V	IV	IV	IV	V	IV
Корректировка (коэффициент)	–	0,82	0,82	0,82	1	0,82
Скорректированная цена	–	100,85р.	63,98р.	75,27р.	47,97р.	38,05р.
4.6 Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии
Корректировка (коэффициент)	–	1	1,25	1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена	–	100,85р.	79,98р.	94,09р.	59,96р.	47,56р.
4.7 Масштаб (площадь участка, м ²)	1250	1885	194	57	1350	1598
Формула расчета поправки	–	$(1250 / 1885)^{-0,134}$	$(1250 / 194)^{-0,134}$	$(1250 / 57)^{-0,134}$	$(1250 / 1350)^{-0,134}$	$(1250 / 1598)^{-0,134}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,0566	0,7791	0,6612	1,0104	1,0335
Скорректированная цена	–	106,56р.	62,31р.	62,21р.	60,58р.	49,15р.
4.8 Наличие инженерных благоустройств	Электроснабжение (на участке); водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)
Формула расчета поправки	–	$1,16^{1/2}$	$1,16^{1/2}$	$1,16^{1/2}$	$1,16^{1/2}$	$1,16^{1/2}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
5 Скорректированная цена	–	115,08р.	67,29р.	67,19р.	65,43р.	53,08р.
Коэффициент вариации	29,07%	Соответствует требуемому значению - не более 33%				
6 Расчет весового коэффициента	6.1 Количество корректировок, отличных от единицы	4	5	5	5	6
	6.2 Весовой коэффициент	0,24590164	0,19672131	0,19672131	0,19672131	0,16393443
7 Удельная стоимость, руб./кв.м	76,33р.	–				
8 Стоимость земельного участка	95 413р.	–				

4.3.2 Определение стоимости нежилого здания (поз. 2 объекта оценки) сравнительным подходом

Согласно п. 12 ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом, согласно п. 10 ФСО №1, является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Методология сравнительного подхода предполагает, что рыночная стоимость объекта оценки определяется наиболее вероятной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по количественным и качественным характеристикам объект. В процессе его осуществления должен быть получен ответ на вопрос: сколько бы стоили объекты, сопоставимые с оцениваемым, если бы они обладали характеристиками последнего и реализовывались при тех же условиях.

В настоящем разделе определяется стоимость оцениваемого здания (поз. 2) посредством метода сравнения продаж (метода корректировок), в рамках которого оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, справедливо сделан вывод, что данные публичных предложений наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Это оправдано и тем, что типичный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости, изучает текущее рыночное предложение и на его основе с учетом различий предлагаемых объектов определяет возможную цену покупки.

На первом этапе метода анализировались соответствующие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Фактические данные за 2022 год о ценах предложения объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Домбаровском районе Оренбургской области и сопоставимых с оцениваемым зданием, приведены в таблице 4.3.2.1. Скриншоты Интернет-страниц с предложениями приведены в Приложении к настоящему Отчету, дополнительные параметры аналогов установлены в результате интервьюирования продавцов.

Таблица 4.3.2.1 – Описание аналогов поз. 2 объекта оценки в сопоставлении с оцениваемым зданием

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	Дата оценки - 04.07.2022	01.07.2022	16.06.2022	05.06.2022	03.07.2022
Продавец / организатор торгов	–	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Встроенно-пристроенное помещение с земельным участком в долгосрочной аренде
Назначение объекта	Магазин	Административное здание	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Помещение магазина
Местоположение	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Осипенко, 6; кадастровый номер участка: 56:11:0301020:29	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, пл. Торговая, 2; кадастровый номер участка: 56:11:0301020:28	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Полевой, ул. 1-я Кооперативная, 14; кадастровый номер участка: 56:11:0703001:2	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Центральная, 3; кадастровый номер участка: 56:11:0201001:181
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Общая площадь, м ²	145	483	382,7	158	290,8
Площадь земельного участка, м ²	0	1499	1078	315	251
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта	Без отделки / требуется капитального ремонта	Без отделки / требуется капитального ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Техническое состояние	Хорошее	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное
Цена предложения / сделки	–	1 500 000р.	1 800 000р.	350 000р.	1 729 200р.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации (Интернет-ссылка)	–	https://www.avito.ru/dombarovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_483_m_2460148106	https://www.avito.ru/dombarovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_382.7_m_2309652178	https://www.avito.ru/oroski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_157_m_2297628578	https://kvartelia.ru/dombarovskiy/prodam/pomeschenie-obschepitaniya-290-8-m-dombarovskiy-r-n-posgoluboy-fakel-5909028

Согласно пп. «г» п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», в качестве единицы сравнения был использован типичный для аналогичного объекта сложившийся на рынке оцениваемого объекта удельный показатель стоимости, а именно – цена за один квадратный метр площади.

На следующем этапе проводится сравнение объекта оценки и аналогов, и вносятся необходимые корректировки.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав; в отношении объекта оценки оценка проводится также без учета каких-либо обременений (ограничений права). Кроме того, в отношении аналогов 1-4 в дополнение к улучшениям потенциальному покупателю также передаются права на занимаемые зданиями земельные участки. В соответствии с методологией оценки указанное различие будет учтено позднее посредством внесения поправки на площадь земельного участка и передаваемые права на землю. Таким образом, на данном этапе необходимость внесения рассматриваемой корректировки отсутствует.

2. Условия финансовых расчетов (финансирования сделки). По информации, предоставленной продавцами, аналоги предлагались к продаже на условиях полной оплаты цены сделки после заключения договора купли-продажи. Термин «рыночная стоимость» предусматривает типичную (аналогичную) схему оплаты цены сделки. В связи с этим корректировка по данному элементу не требуется.

3. Условия продажи (чистота сделки) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Аналоги предлагались к реализации путем публикации оферты и проведения публичной продажи, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца. С точки зрения «рыночной стоимости», объект оценки гипотетически будет реализовываться подобным образом, поэтому поправки на данный элемент отсутствуют.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

4.1 Дата продажи. Предложения аналогов датированы июнем – июлем 2022 года и являются действительными на дату оценки, что не требует внесения корректировки (коэффициент удорожания по времени равен 1 для всех аналогов).

4.2 Скидка на торг. Аналоги 1-4 предлагались к продаже «с рук» – частными продавцами (самостоятельно либо через агентства недвижимости). Исходя из результатов анализа рынка оценщиком установлено, что продавец – частное лицо при продаже недвижимости, как правило, закладывает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно разделу анализа рынка, в условиях неактивного рынка имеют место следующие значения скидок на торг:

Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

Таким образом, коэффициент перехода от цен предложения к предполагаемым ценам сделок для аналогов 1-4 определен равным 0,85 (что соответствует скидке на торг 15,0% для категории «Объекты свободного назначения»).

5. Функциональное назначение недвижимости. Объект оценки и аналоги 1-4 являются объектами офисно-торгового, административно-бытового, свободного либо сходного назначения, что не требует внесения корректировки.

6. Местоположение. При внесении корректировок на данный ценообразующий параметр оценщик исходил из результатов анализа рынка. Коэффициенты, отражающие типичные отношения цен на нежилые объекты в зависимости от их расположения в той или иной зоне региона (Оренбургской области), приведены в таблицах ниже, продублированных из раздела анализа рынка:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

цены	Аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
	II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
	III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
	IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
	V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

7. Расположение относительно красной линии. Также важными характеристиками местоположения для офисно-торговой недвижимости выступают расположение на т.н. «красной линии». В частности, согласно данным анализа рынка, среднее отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,84:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92

8. Размер земельного участка и права на землю. В результате предполагаемых сделок с объектом оценки и аналогами покупатель приобретет пакет прав на земельные участки в составе недвижимости (в случае с оцениваемым зданием площадь земли составит 0 кв. м ввиду выделения земельного участка в отдельную позицию). Однако площади их различны, поэтому оценщиком были внесены соответствующие поправки. Размер их для аналогов определялся следующим образом:

$$Ц_{зу}^{уд} \times (0 \text{ кв.м} - S_{ан}^3 \times K_{права}) / S_{ан},$$

где $Ц_{зу}^{уд}$ – рассчитанная в таблице 4.3.1.2 удельная (в расчете на 1 кв. м) стоимость земельного участка в составе поз. 1 объекта оценки (76,33 руб./кв.м);

0 кв. м – площадь земельного участка в составе оцениваемого здания;

$S_{ан}^3$ и $S_{ан}$ – площадь земельного участка и общая площадь помещений конкретного объекта-аналога соответственно.

$K_{права}$ – коэффициент, учитывающий стоимость различных прав на землю согласно Справочнику оценщика земельных участков – 2020:

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Указанная формула предполагает определение корректировки как стоимости «избыточной» или «недостающей» (по сравнению с объектом оценки) площади земельного участка объекта-аналога, приведенной в расчете на единицу сравнения – общую площадь помещений аналога.

Таким образом, например, в отношении аналога 4 (с земельным участком в долгосрочной аренде) размер поправки определялся следующим образом:

$$76,33р. \times (0 \text{ кв.м} - 251 \text{ кв.м} \times 0,86) / 290,8 \text{ кв.м} = -56,66 \text{ руб./кв.м.}$$

9, 10. Состояние отделки / необходимость ремонта; Общее техническое состояние объекта. Внесение данных поправок носит важный характер, поскольку фактическое состояние объекта, как и состояние его отделки, предопределяет будущие затраты, которые необходимо будет нести покупателю для обеспечения нормального функционирования объекта. Таблицы, отражающие величины поправок на состояние отделки и общий уровень изношенности офисно-торговых объектов, продублированы из раздела анализа рынка:

Состояние отделки / необходимость ремонта

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Физическое состояние объекта

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

11. Масштаб объекта. Необходимость учета данного элемента сравнения диктуется особенностями процесса рыночного ценообразования объектов недвижимости, характеризуемого наличием нелинейных тенденций. Типично явление, называемое «эффектом масштаба», когда увеличение площади помещения сопровождается некоторым запаздыванием роста его цены. Так, при продаже помещения, значительно превышающего по площади предлагаемые на рынке аналоги, продавец для привлечения потенциального покупателя вынужден сделать скидку с цены (чтобы покупатель согласился купить «лишние квадратные метры»). Как было отмечено в посвященном анализу рынка разделе, при прочих равных имеют место следующие соотношения в зависимости от площади торговых помещений:

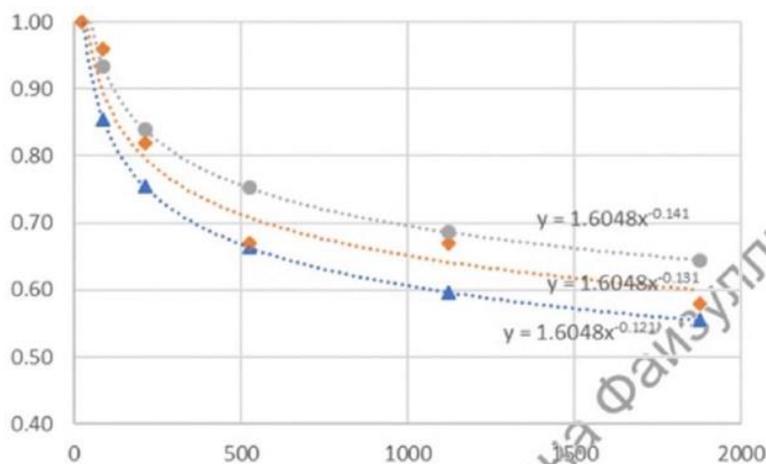


Рисунок 102. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Таким образом, размер поправки определялся как соотношение площадей оцениваемого здания и аналога в степени (-0,131), соответствующие формулы приведены в таблице 4.3.2.2.

По прочим основным ценообразующим параметрам объект оценки был сходен с аналогами; иные корректировки не вносились.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания (поз. 2 объекта оценки) приведен в таблице 4.3.2.2.

Как видно из таблицы, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия.

При определении удельных весов скорректированных цен аналогов оценщик счел целесообразным применение методики, заключающейся в том, что наибольший вес придается аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок; при этом размер корректировок не имеет значения. Таким образом, ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

d_i – удельный вес аналога;

k_i – количество введенных поправок для i -того аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Параметр k_i для каждого из аналогов определялся равным количеству внесенных поправочных коэффициентов, отличных от единицы. Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при которых их сумма была равна единице.

Также оценщиком был рассчитан коэффициент вариации, отражающий степень однородности массивов скорректированных цен аналогов. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений (источник – Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.).

Таблица 4.3.2.2 – Определение рыночной стоимости позиции 2 объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1 Цена предложения	–	1 500 000р.	1 800 000р.	350 000р.	1 729 200р.
2 Общая площадь, м ²	145	483	382,7	158	290,8
3 Цена в расчете на 1 м ²	–	3 105,59р.	4 703,42р.	2 215,19р.	5 946,35р.
4 Элементы сравнения	–	–			
4.1 Дата предложения	Дата оценки - 04.07.2022	01.07.2022	16.06.2022	05.06.2022	03.07.2022
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	3 105,59р.	4 703,42р.	2 215,19р.	5 946,35р.
4.2 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка (коэффициент)	–	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена	–	2 639,75р.	3 997,91р.	1 882,91р.	5 054,40р.
4.3 Назначение объекта	Магазин	Административное здание	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Помещение магазина
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	2 639,75р.	3 997,91р.	1 882,91р.	5 054,40р.
4.4 Местоположение	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, ул. Осипенко, 6; кадастровый номер участка: 56:11:0301020:29	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Домбаровский, пл. Торговая, 2; кадастровый номер участка: 56:11:0301020:28	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Полевой, ул. 1-я Кооперативная, 14; кадастровый номер участка: 56:11:0703001:2	Оренбургская область, Домбаровский район, п. Голубой Факел, ул. Центральная, 3; кадастровый номер участка: 56:11:0201001:181
Территориальная зона	V	IV	IV	V	V
Корректировка (коэффициент)	–	0,8	0,8	1	1
Скорректированная цена	–	2 111,80р.	3 198,33р.	1 882,91р.	5 054,40р.
4.5 Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	2 111,80р.	3 198,33р.	1 882,91р.	5 054,40р.
4.6 Площадь земельного участка	0	1499	1078	315	251
Вид прав на землю	–	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Корректировка (стоимостная)	–	-236,89р.	-215,01р.	-152,18р.	-56,66р.
Скорректированная цена	–	1 874,91р.	2 983,32р.	1 730,73р.	4 997,74р.

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
4.7 Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Требует капитального ремонта	Без отделки / требует капитального ремонта	Без отделки / требует капитального ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка (коэффициент)	–	1,13	1,13	1,13	0,9
Скорректированная цена	–	2 118,65р.	3 371,15р.	1 955,72р.	4 497,97р.
4.8 Техническое состояние объекта	Хорошее	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка (коэффициент)	–	1,69	1,69	1,69	1,22
Скорректированная цена	–	3 580,52р.	5 697,24р.	3 305,17р.	5 487,52р.
4.9 Масштаб объекта, м ²	145	483	382,7	158	290,8
Формула расчета поправки	–	$(145 / 483)^{-0,131}$	$(145 / 382,7)^{-0,131}$	$(145 / 158)^{-0,131}$	$(145 / 290,8)^{-0,131}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,1707	1,1356	1,0113	1,0954
5 Скорректированная цена	–	4 191,71р.	6 469,79р.	3 342,52р.	6 011,03р.
Коэффициент вариации	25,64%	Соответствует требуемому значению - не более 33%			
6 Расчет весового коэффициента	6.1 Количество корректировок, отличных от единицы	6	6	5	5
	6.2 Весовой коэффициент	0,23	0,23	0,27	0,27
7 Стоимость 1 м ² общей площади	4 977,60р.	–			
8 Стоимость объекта	721 752р.	–			

4.4 Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. В соответствии с п. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО №7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В соответствии с пп. «а» и «ж» п. 23 ФСО №7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; при этом для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Основным мотивом отказа от применения того или иного подхода является отсутствие или низкая достоверность необходимой для применения этого подхода информации. В некоторых случаях, отказ от применения подхода может быть связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки. Основные случаи отказа от применения подходов связаны с низкой достоверностью возможных результатов.

Однако по состоянию на дату оценки оценщик констатирует низкую развитость рынка аренды коммерческой недвижимости в населенных пунктах Домбаровского района Оренбургской области. В частности, по результатам рыночного анализа оценщиком не было зафиксировано предложений о сдаче в аренду нежилой недвижимости.

Также отметим, что доходный подход не рекомендуется применять в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем. Кроме того, существует ряд иных объективных факторов, затрудняющих реализацию доходного подхода к оценке объекта оценки:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации или ставки дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки капитализации (дисконтирования);

- затруднено определение точной величины расходов в процессе эксплуатации зданий;

- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

Таким образом, не только отсутствие рыночной информации может служить поводом для отказа от использования того или иного подхода. Отказ от использования какого-либо подхода к оценке допускается, если таковой не отражается негативно на точности получаемого результата. Допустимость отказа может

быть связана с тем, что потенциальные покупатели, принимая решение о цене покупки объекта, не ориентируются на возможные доходы от аренды, а отталкиваются от его потребительских свойств и их ценности. Т.е. если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

Результат применения доходного подхода в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта. Так, если гипотетически предположить, что допустимо было бы поставить перед новым собственником ограничение (обременение), влекущее невозможность сдачи объекта недвижимости в аренду, то не в отношении всякой недвижимости это обстоятельство отразилось бы на рыночной стоимости. Рассмотрим ситуацию, когда оценщик принял решение рассчитать стоимость объекта оценки, в отношении которого доступна рыночная информация об арендных ставках аналогичных объектов. Предположим, он смог последовательно рассчитать арендные платежи, валовый доход, недозагрузку и операционные расходы, что позволило получить величину чистого дохода. Далее необходимо рассчитать ставку капитализации.

Учитывая то обстоятельство, что доходному подходу и без того присущи недостатки субъективности, применение доходного подхода в данном случае приведет к существенным погрешностям. Таким образом, отказ от применения доходного подхода в данном случае связан одновременно с несколькими обстоятельствами. Во-первых, это отсутствие необходимой рыночной информации, позволяющей с надлежащей степенью достоверности спрогнозировать стабильность денежных потоков от аренды. Во-вторых, для данного сегмента рынка, на котором позиционируется объект оценки (как территориально, так и по назначению), доходы от аренды не лежат в основе мотивации потенциальных покупателей. В-третьих, отказ от использования доходного подхода к оценке в данном случае не отражается негативно на точности получаемого результата.

Применение же любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Вследствие этого решено было отказаться от применения доходного подхода к оценке объекта оценки.

5 Согласование полученных результатов

Отчет об оценке представляет пользователю услуг возможность взглянуть на оцениваемый объект с различных сторон. Затратный подход отражает мнение продавца оцениваемого объекта, т.е. определяет те затраты, которые понес настоящий собственник по его созданию, и ниже которых при нормальных условиях функционирования рынка он не согласится продать данный объект. Доходный подход, напротив, отражает точку зрения покупателя, и количественно выражает ту прибыль, которую планируется получить в будущем от функционирования объекта с учетом риска и неопределенности. Сравнительный же подход как бы уравнивает мнение продавца и покупателя и позволяет судить о стоимости оцениваемого объекта с точки зрения соотношения спроса и предложения на аналогичные товары в месте оценки. В идеале, при условиях эффективного уравновешенного рынка (спрос равен предложению), результаты реализации всех трех подходов должны быть равны. Но такие условия практически недостижимы. Под влиянием различных факторов спрос и предложение находятся на разных уровнях, мнения покупателей и продавцов кардинально отличаются, поэтому отличаются и результаты реализации различных подходов.

Пользователю услуг по оценке необходимо знать не какой-то широкий диапазон, в котором может находиться искомая величина стоимости, а конкретную усредненную и наиболее вероятную стоимость. Эта задача решается через процедуру согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, и выведения итоговой величины стоимости.

Для оценки объекта оценки был использован только один из подходов – сравнительный, вследствие чего итоговая величина рыночной стоимости принята равной полученной по результатам данного подхода.

Кроме того, при выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать и предполагаемую точность оценки. Основываясь на результатах анализа процедур оценки, разумным будет являться, по мнению оценщика, округление стоимости объекта оценки с точностью до тысячи рублей. Согласование результатов оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для одноэтажным зданием магазина; площадь 1250 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир одноэтажное здание магазина. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Домбаровский, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	95 413	95 000
2	Одноэтажное здание магазина, назначение: нежилое, количество этажей: 1, площадь 145 кв. м, адрес (местоположение): Оренбургская область, р-н Домбаровский, п Голубой Факел, ул Солнечная, д № 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:471	721 752	722 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей			817 000

Необходимо отметить, что рассчитанная стоимость не облагается НДС в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ.

Закключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенных расчетов было установлено, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Поймановой Ольге Евгеньевне (ИНН 562800228320) и находящегося в залоге у АО «Россельхозбанк» (ОГРН 1027700342890), по состоянию на 04 июля 2022 года с учетом округления (НДС не облагается) составляла:

817 000 рублей

(Восемьсот семнадцать тысяч рублей),

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для одноэтажным зданием магазина; площадь 1250 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир одноэтажное здание магазина. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Домбаровский, п. Голубой Факел, ул. Солнечная, 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:74	95 000
2	Одноэтажное здание магазина, назначение: нежилое, количество этажей: 1, площадь 145 кв. м, адрес (местоположение): Оренбургская область, р-н Домбаровский, п Голубой Факел, ул Солнечная, д № 1; кадастровый номер: 56:11:0201001:471	722 000

Оценщик

Файзуллина В.А.

27 июля 2022 г.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
7. Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013).
8. Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
9. Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
10. Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
11. Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014).
12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-Р.
14. В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. Оценка урбанизированных земель: учебное пособие/ Под ред. В.А. Прорвича. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 776 с.
15. Оценка недвижимости: Уч./Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
16. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004. – 238 с.
17. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. – М.: ИНФРА-М, 2005. – 268 с.
18. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 274 с.
19. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 312 с.
20. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия октябрь 2021 (обновлено февраль 2022): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 500 с.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия июнь 2020 (обновлено на октябрь 2020): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 450 с.
22. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2021. – 378 с.
23. Периодическая печать за 2018-2022 гг.
24. Материалы сети Интернет.

Приложения

Фотографии объекта оценки

