

<b>Порядковый номер отчета</b>	<b>21/091</b>
------------------------------------	---------------

## ОТЧЕТ

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества:  
Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса),  
кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес  
(местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область,  
город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР**

**Заказчик:**

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (АО «СЗ «УКС»)**

**Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Яхиббаев И.Р.**

**Дата оценки: 20.06.2021г.**

**Дата составления отчета: 01.07.2021г.**

**Оренбург – 2021 г.**

## Содержание

<b>1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	3
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	3
1.3. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного Объекта оценки .....	4
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	4
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (оценщиках) .....	6
1.6. Основные факты и выводы .....	7
1.7. Требования к проведению оценочных работ .....	7
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
2.1. Информация о текущем использовании оцениваемого имущества .....	10
2.2. Инспекция имущества .....	10
2.2.1. Перечень используемых при проведении оценки данных .....	10
2.2.2. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проводении оценки .....	10
2.2.3. Информация, предоставленная в открытых источниках .....	11
2.3. Сведения об имущественных правах, обременениях .....	11
2.4. Классификация и сегментация рынка недвижимости .....	11
2.4.1. Описание объекта оценки .....	13
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>14</b>
3.1. Анализ влияния общих политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. ....	14
3.2. Основные показатели социально - экономического развития Оренбургской области .....	18
3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	19
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>21</b>
4.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки .....	22
4.2. Вывод о применимости вышеописанных подходов для целей настоящей оценки	24
4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с затратным подходом .....	25
4.3.1. Определение полной стоимости замещения объекта оценки .....	26
4.3.2. Определение полной стоимости замещения объекта оценки .....	26
4.3.3. Определение величины общего накопленного износа .....	29
4.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	34
<b>5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>35</b>
5.1. Сертификат качества оценки .....	36
5.2. Перечень используемых материалов .....	36
5.2.1. Нормативные акты .....	36
5.2.2. Стандарты оценки .....	36
5.2.3. Методическая литература и периодические издания .....	37
5.3. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения .....	37
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ (КОПИИ) .....</b>	<b>41</b>

## 1. Введение

### 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

**Таблица 1**

<b>Объекты оценки:</b>	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР
<b>Состав объектов оценки</b>	Объекты оценки составных частей не имеют
<b>Характеристика объектов оценки и их составных частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие документы</b>	Выписка из ЕГРН от 09.04.2021г.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Собственность
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Право собственности
<b>Собственник</b>	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (АО «СЗ «УКС»)
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки Результат оценки может использоваться для принятия управленческого решения собственником объекта оценки
<b>Вид стоимости:</b>	<u>Рыночная стоимость</u>
<b>Дата оценки:</b>	20.06.2021г.
<b>Дата составления отчёта:</b>	01.07.2021г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Не зарегистрировано

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный стандарт оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Нормативный документ используется в заключении в качестве источника терминологии и понятийного аппарата)
- Федеральный стандарт оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Нормативный документ используется в заключении в качестве источника терминологии и понятийного аппарата)
- Федеральный стандарт оценки: «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». (Нормативный документ используется в заключении в качестве источника терминологии и понятийного аппарата)
- Федеральный стандарт оценки: Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

### **1.3.**

### ***Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного Объекта оценки***

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2. ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, п.2 ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, п.1 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014г.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### **1.4.**

### ***Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения***

Выводы об итоговой стоимости объекта оценки сделаны с учетом допущений и ограничительных условий, перечисленных ниже, которые являются неотъемлемой частью Отчета:

- При изучении Документов оценщики исходили из предположения, что все Документы, а также все материалы и документы, на которые делается ссылка в представленных Документах, были надлежащим образом санкционированы, исполнены и представлены заинтересованными сторонами, что все подписи на Документах, представленные оценщикам как оригинальные, являются подлинными, что все Документы, представленные оценщикам в качестве копий оригинальных документов, соответствуют оригиналам.
- При изучении Документов оценщики не проводили их правовой экспертизы/аудиторской проверки и исходили из предположения, что зафиксированные в них права, факты, события, обстоятельства и иная информация соответствуют действительности, и оценщики не обнаружили чего-либо, указывающего на то, что такое допущение не является полностью справедливым, кроме случаев, прямо оговоренных в Отчете. Также оценщики допускают, что сведения, представленные в Документах, срок действия которых на момент оценки истек, будут идентичны сведениям, представленным в аналогичных Документах, полученных от Заказчика во время подготовки Отчета.
- Информация, полученная от Заказчика в письменной и/или устной форме, рассматривалась как соответствующая действительности, за исключением случаев, когда такая информация вступала в противоречие с Документами и/или с результатами осмотра оцениваемого недвижимого имущества, проведенного исполнителем.
- При проведении оценки оценщики не проводили и не обязаны были проводить техническую, экологическую и другие виды экспертиз в отношении оцениваемого недвижимого имущества. Оценщики исходили из предположения, что объекты оценки не имеют скрытых недостатков, дефектов и т.п. факторов, способных повлиять на их стоимость.
- При осмотре оцениваемого недвижимого имущества оценщики не проводили измерения его физических, технических, эксплуатационных и иных параметров, свойств и характеристик, а также исходили из предположения, что информация о таких параметрах, свойствах и характеристиках, содержащаяся в Документах и/или предоставленная Заказчиком соответствует действительности. При этом оценщики не обнаружили чего-либо, указывающего на то, что такое допущение не является полностью справедливым, кроме случаев, прямо оговоренных в Отчете.
- Оценщики допускают, что информация, использованная при подготовке Отчета, в том числе полученная с помощью сети Интернет, содержащаяся в справочных изданиях, научной литературе и т.п. источниках, соответствует действительности (достоверна) и/или научно обоснована. Использование информации из указанных источников соответствует общепринятой практике в оценочной деятельности; в соответствующих случаях оценщиками делается ссылка на источник информации.
- Оценщики исходили из предположения, что оцениваемое имущество используется в соответствии с его целевым назначением и с соблюдением установленных правил его эксплуатации.
- Оценщики не проводили правовую оценку (экспертизу) имущественных прав на объекты оценки. Заявленные Заказчиком имущественные права на объекты оценки считаются соответствующими действительности и подтвержденными им документально.

- Оценщики исходили из предположения, что на дату оценки Собственник недвижимого имущества обладает всеми правами по распоряжению объектами оценки, в том числе правом на отчуждение объектов оценки без каких-либо ограничений (объекты оценки не проданы, не подарены, не заложены, не являются предметом спора, под арестом или запретом не состоят, не переданы в доверительное управление, свободны от любых прав и претензий/требований третьих лиц, не ограничены в обращении иным способом), если иное прямо не указано в Отчете.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого недвижимого имущества. Ни Исполнитель, ни оценщик не гарантируют, что объекты оценки будут реализованы по цене, эквивалентной итоговой величине стоимости объектов оценки, указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно итоговой величины стоимости объектов оценки действительно на дату оценки. Ни Исполнитель, ни оценщик не несут ответственности в случае последующего изменения любых факторов (политических, экономических, экологических, социальных и т.п.), способных повлиять на итоговую величину стоимости оцениваемого недвижимого имущества.
- Подготовленный Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в Задании на оценку целей проведения оценки. Использование Отчета по частям и для иных целей не допускается. Все Приложения к Отчету являются его неотъемлемыми частями.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все изученные Документы, а только те, которые представляются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом копии всех изученных Документов будут храниться в архиве Исполнителя в течение срока, определенного законодательством. Все иллюстрированные материалы использованы в Отчете исключительно с целью облегчения визуального восприятия Отчета.
- Выводы об итоговой величине стоимости оцениваемого недвижимого имущества относятся к оцениваемому имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью оцениваемого имущества не допустимо, если иное не указано в Отчете.
- Отчет предназначен для использования исключительно Заказчиком и не может быть передан и/или использован третьими лицами. Использование Отчета третьими лицами возможно при наличии предварительного письменного согласия Исполнителя.
- Экземпляр Отчета, не заверенный печатью Исполнителя и подписью уполномоченного лица Исполнителя, а также оценщика, подготовившего Отчет, является недействительным.
- В том случае, если Документы и/или информация, содержащаяся в них, окажутся в той, либо иной степени не соответствующими действительности, а также в случае появления иных документов, не рассмотренных в ходе подготовки Отчета, итоговая стоимость оцениваемого недвижимого имущества может отличаться от итоговой стоимости оцениваемого имущества, указанной в Отчете.
- Итоговая величина стоимости оцениваемого недвижимого имущества, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с оцениваемым имуществом, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с оцениваемым недвижимым имуществом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Расчёты в Отчёте проводились с использованием программы MS Excel, поэтому при пересчёте на калькуляторе может быть погрешность в вычислениях. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
- Величина рыночной стоимости была рассчитана только с использованием перечисленных в Настоящем отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине рыночной стоимости может быть изменено в случае ее расчета с учетом дополнительной информации по объекту оценки.
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

**Таблица 2**

<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>Заказчик</b>	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (АО «СЗ «УКС»)
Адрес	460060, Оренбургская обл, Оренбург г, Салмышская ул, дом № 43, корпус 2, офис 1
ОГРН	1125658039077
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
<b>Исполнитель</b>	Частнопрактикующий оценщик Яхиббаев Искандар Ринатович
Паспортные данные	53 03 № 799065, выдан 09.09.2003г. Ленинским ОВД г. Оренбурга, код подразделения 562 001;
Адрес регистрации	460060, Россия, Оренбургская область, г. Оренбург, пр. Северный, д. 16/2, кв. 191
Место нахождения	460000, Оренбургская область, город Оренбург, улица Конституции 1/3
ИНН	561011231074
<b>Сведения о специалистах-оценщиках</b>	
<b>Частнопрактикующий оценщик</b>	<b>Яхиббаев Искандар Ринатович</b>
Адрес нахождения оценщика	460000, г. Оренбург, ул. Конституции 1/3
Адрес регистрации оценщик	460060, г. Оренбург, пр. Северный, д. 16/2, кв. 191
Адрес электронной почты оценщика	295588@mail.ru
Контактный телефон оценщика	+79228444144
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Регистрационный № и дата включения Оценщика в реестр	№ 1593 от 27.05.2009г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков	ул. Ленинская Слобода, 26, БЦ Омега 2 корпус А, оф. 449, Москва, 11 280
Сведения об образовании	Диплом серия ПП-1 № 026546 от 24 января 2009г выдан Оренбургским Государственным Университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Страховщик гражданской ответственности оценщика	ОАО «АльфаСтрахование»
Полис обязательного страхования ответственности оценщика	№ 5991R/776/0006842/820 от 12.12.2020г. период страхования с 15.12.2020 по 14.12.2021, страховая сумма 15 000 000 р.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2009г.
<b>Сведения о независимости Оценщика</b>	
Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.	
Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательных прав в не договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.	
Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объектов оценки независим от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке	
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	
Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности	

## 1.6.

## *Основные факты и выводы*

**Таблица 3 Основания для проведения оценки объекта оценки**

Порядковый номер отчёта:	21/091-н
Дата составления отчёта:	01.07.2021 г.
Основание для проведения оценки:	Договор 21/091-н от 20.06.2021г.

**Таблица 4**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>			
<b>Объекты оценки:</b>	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР		
<b>Состав объекта оценки</b>	<u>Объекты оценки составных частей не имеют</u>		
<b>Характеристика объектов оценки и их составных частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие документы</b>	Выписка из ЕГРН от 09.04.2021г.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта оценки без НДС</b>			
Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР	<b>291 235</b>	Не использовался	Не использовался
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>			
№ п/п	Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Стоимость, руб. без НДС	Стоимость, руб. с НДС
1	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР	<b>242 696</b>	<b>291 235</b>

## 1.7.

## *Требования к проведению оценочных работ*

*Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО №1):*

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, заказчике оценки.

Согласно п. 21 ФСО №1 задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (Ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости Объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

- **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.**

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. (п. 11. ФСО № 1).

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1).

В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных разными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (метода) (при наличии) (п. 25. ФСО № 1).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п. 26. ФСО № 1).

Согласно п. 27 ФСО № 1 итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 24, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, ст. 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2781; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (п. 3 ФСО № 3).

- Составление отчета об оценке.**

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 24, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, ст. 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2781; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и в федеральных стандартах оценки.

**Таблица 5**

№ п./п.	Наименование этапа проведения работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком договора на оказание услуг по оценке	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится объект оценки	Проведено
5	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление отчета об оценке	Проведено

**2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

**Таблица 6. Объектами оценки являются:**

№ п/п	Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Показатели объекта	Ед. изм.
1	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР	13,0	п.м.

**2.1. Информация о текущем использовании оцениваемого имущества**

Объекты оценки на дату проведения оценки используется по прямому назначению.

**2.2. Инспекция имущества**

Инспекция объекта оценки состояла из осмотра и изучения правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком, а также интервью с Заказчиком и анализа предоставленной информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

**2.2.1. Перечень используемых при проведении оценки данных**

При проведении оценки оценщик использовал полученные от Заказчика документы, указанные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов»<sup>1</sup>.

**Таблица 7 Опись полученных от Заказчика документов**

№ п/п	Наименование	Вид документа
1	Выписки из ЕГРН	Копия

**2.2.2. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки**

**Таблица 8 Анализ достаточности и достоверности полученной информации**

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие и право подтверждающие документы на объекты оценки (таблица 6 данного Отчета)
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	<u>Вид права</u> –собственность
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик объекта оценки, отраженных в предоставленных документах, из чего сделано заключение о достоверности предоставленной технической документации.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Не зарегистрировано

Этой информации достаточно, чтобы оценщик смог применить свои знания для выполнения работ по оценке, дополнительной информации не требуется, т.к. остальная информация используется

<sup>1</sup>Все документы изначально представлены в виде копий, но по окончании работ сверены с оригиналами.

оценщиком из открытых источников. Предоставленные документы заверены подписью заказчика, и признается оценщиками как достоверная.

Копии предоставленных документов приведены в Приложении 1 данного Отчета.

### **2.2.3. Информация, представленная в открытых источниках**

Сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением следующих источников:

- Сборник «УПВС», Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. Утверждена Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971г.
- Информация Интернет - сайтов:  
<https://maps.google.ru/>  
<http://www.econom-chelreg.ru/socreview?news=2602>  
<http://domchel.ru/>.  
[www.infopark.ru](http://www.infopark.ru)  
<https://www.avito.ru/>

### **2.3. Сведения об имущественных правах, обременениях**

#### **Оцениваемым правом является право собственности.**

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

#### **Документы-основания:**

Выписки из ЕГРН

**Вид права:** право собственности

#### **Объекты права:**

№ п/п	Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Показатели объекта	Ед. изм.
1	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Трасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР	13,0	п.м.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

### **2.4. Классификация и сегментация рынка недвижимости**

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственно регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;

рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;

- под жилую застройку;

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

- сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- лесного фонда, водного фонда;

- участки недр;

- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и другие пункты общественного питания;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;

- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственные и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 9. Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

**Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммунальным сетям, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки: как коммунальные сети.**

#### 2.4.1. Описание объекта оценки

Технические характеристики и описание основных конструктивных элементов приведены на основании документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 10 Общая характеристика объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Показатели объекта	Ед. изм.
1	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР	13,0	п.м.

### **3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.**

#### **3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>2</sup>.**

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

##### **Положение России в мире**

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

<sup>2</sup> Источник информации: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda)

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлиниевые войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется начать уже в декабре 2020 года. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

#### Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-октябрь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (9 мес 2020 к 9 мес 2019)	<b>48 605,8</b>	<b>-3,5</b>
Инвестиции в основной капитал (9 мес 2020)	<b>11920,6</b>	<b>-4,1</b>
Индекс промышленного производства		<b>-3,1</b>
Продукция сельского хозяйства	<b>5151,3</b>	<b>+1,8</b>
Строительство (объем СМР в действующих ценах)	<b>7303,4</b>	<b>-0,3</b>
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	<b>55,0</b>	<b>-1,1</b>
нежилых помещений		<b>-0,5</b>
Грузооборот транспорта, млрд т-км	<b>4447,9</b>	<b>-7,3</b>
в том числе, железнодорожного транспорта	<b>2100,4</b>	<b>-3,2</b>
трубопроводного	<b>2036,5</b>	<b>-9,3</b>
Оборот розничной торговли	<b>26902,0</b>	<b>-4,6</b>
Объем платных услуг населению, млрд рублей	<b>7140,1</b>	<b>-18,1</b>
Оборот общественного питания	<b>1078,4</b>	<b>-21,9</b>
Внешнеторговый оборот (январь-сент 2020, млрд.долл.США)	<b>408118</b>	<b>-16,8</b>
в том числе: экспорт товаров	<b>237809</b>	<b>-22,6</b>
импорт товаров	<b>170309</b>	<b>-7,0</b>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2020, руб.:		
номинальная	<b>49398</b>	<b>+5,7</b>
реальная (учитывает инфляцию)		<b>+2,4</b>
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		<b>-4,3</b>
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	<b>4,25%</b>	
Инфляция по итогам ноября 2020 года (г/г)		<b>+4,4</b>

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-сентябрь 2020г., млрд. руб.	<b>6972,9</b>	<b>-43,5</b>
Доля убыточных организаций (январь-сентябрь 2020)	<b>32,6 %</b>	
Просроченная кредиторская задолженность на конец сентября 2020 г.	<b>4 243,2</b> (7,1% от общей кред.задол ж.)	<b>+10,0</b>
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.11.2020 г., трлн. руб.	<b>44,7</b>	<b>+15,8</b>
Кредиты физическим лицам на 01.11.2020 г., трлн. руб.	<b>19,4</b>	<b>+13,5</b>
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-сент 2020г., млрд руб. - доходы	<b>26554,2</b>	<b>-7,3</b>
- расходы	<b>28414,6</b>	<b>+15,3</b>
Золотовалютные резервы на 27.11.2020	<b>583,2</b>	<b>+7,6</b>

#### Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,5%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в

экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на выполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на [ключевые биржевые товары](#) для экономики.

#### Перспективы рынка недвижимости

Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантированное защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощущим [ажиотажный](#) рост цен в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё

более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую девальвацию рубля в течение последних нескольких лет, берут кредиты, оформляют ипотеку. Но такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности и неплатежеспособности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особеннозвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

### **3.2.                   *Основные показатели социально - экономического развития Оренбургской области<sup>3</sup>***

За январь – октябрь 2020 года по сравнению с январем – октябрем 2019 года основные показатели социально-экономического развития области сложились следующим образом:

- индекс промышленного производства – 95,3%;
- индекс продукции сельского хозяйства – 105,6%;
- объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», – 92,8%;
- ввод в действие жилых домов – 94,2%;
- индекс оборота розничной торговли – 97,2%;
- индекс объема платных услуг населению – 87,4%;
- грузооборот автомобильного транспорта – 132,1%.

#### **Промышленное производство**

**Индекс промышленного производства** в январе – октябре 2020 года по сравнению с январем – октябрем 2019 года составил 95,3%.

Индекс производства по виду деятельности **«добыча полезных ископаемых»** по сравнению с январем – октябрем 2019 года составил 94,8%. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по данному виду деятельности на сумму 357 887,6 млн. рублей, или 75,8% в действующих ценах к январю – октябрю 2019 года.

Индекс производства в **«добыче сырой нефти и природного газа»** составил 95,2%, в **«добыче прочих полезных ископаемых»** – 88,9% к январю – октябрю 2019 года.

Добыча газа горючего природного (газ естественный) снизилась на 2,5%, нефти обезвоженной, обессоленной и стабилизированной, включая газовый конденсат – на 4,8%.

В структуре отгруженной продукции по виду деятельности **«добыча полезных ископаемых»** основную долю занимают организации по добыче сырой нефти и природного газа – 80,4%.

Индекс производства по виду деятельности **«обрабатывающие производства»** составил 95,4%. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по данному виду деятельности на сумму 250 227,4 млн. рублей, или 93,5% в действующих ценах к уровню января – октября 2019 года.

Наибольший удельный вес в объеме отгруженной продукции организаций, имеющих вид деятельности **«обрабатывающие производства»**, в январе–сентябре 2020 года приходился на организации, осуществляющие металлургическое производство – 30,9%.

Производство пищевых продуктов составило 99,7%. По сравнению с январем – октябрем 2019 года увеличилось производство мяса и субпродуктов на 13,4%, масла подсолнечного – на 5,8%, крупы – на 5,7%, молока жидкого обработанного – на 2,0%, кондитерских изделий – на 1,5%, масла сливочного и паст масляных – на 0,4%. Снизилось производство колбасных изделий на 1,6%, хлеба и хлебобулочных изделий – на 9,9%, муки из зерновых культур – на 16,1%.

Производство напитков составило 101,3%. Увеличилось производство пива, кроме отходов пивоварения на 21,4%, воды минеральной природной питьевой и воды питьевой, расфасованной в емкости, – на 1,4%.

Производство одежды составило 96,0%. Снизилось производство изделий чулочно-носочных трикотажных или вязанных на 5,5%, костюмов, комплектов, жакетов, блайзеров, платьев, юбок, брюк женских или для девочек трикотажных или вязанных – на 37,8%, увеличилось производство спецодежды на 10,9%.

---

<sup>3</sup> Источник информации: [http://www.orenburg.ru/activities/entrepreneurship/business\\_support/9n.docx](http://www.orenburg.ru/activities/entrepreneurship/business_support/9n.docx)

В обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения индекс производства составил 91,3%. Снизилось производство лесоматериалов, продольно распиленных или расколотых, разделенных на слои или лущенных, на 41,7%.

Производство кокса и нефтепродуктов составило 95,2%. Снизилось производство газов нефтяных прочих на 6,0%, увеличилось производство пропана и бутана сжиженных на 3,6%,

Производство резиновых и пластмассовых изделий составило 107,1%. Увеличилось производство блоков оконных пластмассовых на 15,9%, снизилось производство блоков дверных пластмассовых на 8,1%.

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции индекс производства составил 89,9%. Снизилось производство бетона, готового для заливки (товарный бетон), на 25,3%, блоков и прочих сборных строительных изделий для зданий и сооружений – на 36,4%.

Темпы снижения отмечаются также в следующих видах деятельности: «производство металлургическое» – 94,7%, «производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» – 89,3%, «производство готовых металлических изделий, кроме маши и оборудования» – 82,8%, «производство электрического оборудования» – 80,6%, «производство текстильных изделий» – 55,8%, «деятельность полиграфическая и копирование носителей информации» – 49,8% к январю – октябрю 2019 года.

Индекс производства по виду деятельности **«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»** в январе – октябре 2020 года по сравнению с январем – октябрем 2019 года составил 98,5%. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по данному виду деятельности на сумму 49 988,4 млн. рублей, или 100,6% в действующих ценах к январю – октябрю 2019 года.

Снизилось производство пара и горячей воды на 7,2%, производство электроэнергии увеличилось на 1,5%.

Индекс производства по виду деятельности **«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»** составил 119,6% к уровню января – октября прошлого года. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по данному виду деятельности на сумму 15 490,5 млн. рублей, или 125,2% к январю – октябрю 2019 года в действующих ценах.

### **3.3.                   Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

В соответствии с определениями Рыночной стоимости, стоимости на открытом рынке и других видов стоимостей в обмене, их расчет необходимо выполнять из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Другими словами, для определения вышеназванных стоимостей требуется рассмотреть альтернативное использование собственности с позиции достижения максимальной продуктивности.

#### **Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ).**

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

#### **Основные критерии анализа НЭИ.**

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- 1) Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
- 2) Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3) Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4) Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

#### **Анализ и выводы по анализу НЭИ.**

Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости- определить варианты дальнейшего его использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Наиболее вероятным мотивированным интересом покупателя данной недвижимости будет являться приобретение оцениваемого объекта с целью его использования по прямому назначению.

#### **4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.**

Согласно п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» проведение оценки включает в себя следующие этапы:

##### ***а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;***

Согласно п. 17 ФСО № 1 задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки;

##### ***б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;***

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п. 19 ФСО № 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавших оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

**в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1).

**г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;**

Оценщик для получения итоговой стоимости Объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов (п. 25 ФСО № 1).

Согласно п. 27 ФСО № 1 Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

**д) составление отчета об оценке.**

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482) и в федеральных стандартах оценки (п. 8 ФСО №3).

#### **4.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки**

При оценке Оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчёта об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объём используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного Отчёта об оценке.

Отчёт об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы Отчёта об оценке должны быть направлены на обоснования рыночной стоимости. Следует избегать включения в Отчёт об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В Отчёт об оценке рыночной стоимости Объекта оценки рекомендуется включать:

- Описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры,
- Фотографии объекта оценки;
- Характеристику состояния рынка объекта оценки;
- Установление варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки;

- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости Объекта оценки выражается в виде диапазона величины).

В соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы: *затратный, сравнительный (рыночный) и доходный*.

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

В результате, применение этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из них и установить окончательную стоимость объекта собственности.

### **Затратный подход**

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.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

### **Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Согласно 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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам - аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов - аналогов.

### **Согласование результатов**

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

#### ***4.2. Вывод о применимости вышеописанных подходов для целей настоящей оценки***

Согласно ФСО №1 п. 20 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать все три подхода (затратный, сравнительный, доходный) к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).Этот подход заключен в расчете полной восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта за вычетом накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Также затратный подход включает в себя такую процедуру как определение стоимости земельного участка, которая в конечном итоге прибавляется к стоимости улучшений земельного участка.

**Вывод:** В рамках затратного подхода в настоящей Оценке используется метод сравнительной единицы. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

**Вывод:** проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения сравнительного подхода, так как в Оренбургской области и Российской Федерации отсутствуют объекты аналоги.

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).

**Вывод:** Оцениваемые объекты не являются доходной недвижимостью, поэтому отказ от применения данного подхода в рамках Настоящей оценки обоснован, проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения доходного подхода.

**Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, состоянии рынка, а также в соответствии с рекомендациями Стандартов оценки, Оценщик счел возможным использовать в данной работе один подход – затратный**

#### **4.3. *Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с затратным подходом***

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, т.к. типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их стоимость воспроизводства или стоимость замещения. Стоимость воспроизводства есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех элементов неэффективности.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений в текущих ценах, имеющих ту же функциональную пригодность, что и объект оценки, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна, но за вычетом присущих ему неэффективных элементов, если такие имеются.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как условно свободного, и стоимости строительства улучшений с учетом износа.

**Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:**

- Оценка рыночной стоимости земельного участка.
- Оценка стоимости замещения или воспроизводства оцениваемого объекта.
- Расчет выявленных видов износов.
- Расчет итоговой стоимости замещения объекта оценки с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр.} = CЗУ + (CHС - I)$$

где:

$C_{затр.}$  – стоимость объекта оценки, найденная затратным подходом;

$CЗУ$  – стоимость земельного участка;

$CHС$  – стоимость нового строительства;

$I$  – совокупный износ объекта оценки.

Затратный подход реализуют следующие методы расчетов

- базисно-индексный;
- ресурсный;
- модульный;
- метод сравнительной единицы.

#### *4.3.1. Определение полной стоимости замещения объекта оценки*

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, т.к. типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их стоимость воспроизводства или стоимость замещения. Стоимость воспроизводства есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех элементов неэффективности.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений в текущих ценах, имеющих ту же функциональную пригодность, что и объект оценки, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна, но за вычетом присущих ему неэффективных элементов, если такие имеются.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как условно свободного, и стоимости строительства улучшений с учетом износа.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Оценка рыночной стоимости земельного участка.
- Оценка стоимости замещения или воспроизводства оцениваемого объекта.
- Расчет выявленных видов износов.
- Расчет итоговой стоимости замещения объекта оценки с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

#### *4.3.2. Определение полной стоимости замещения объекта оценки*

В целях данной оценки нами рассчитывается стоимость замещения объекта – она складывается из затрат на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В рамках расчета стоимости возведения объекта оценки оценщиком применяется метод сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы ( $m^3$ ,  $m^2$ ) аналогичного здания. За основу расчетов принята стоимость измерителя объекта - аналога ( $1 m^2 (m^3)$ ), полученная из справочников "Общественные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика".

**Подбор справочного здания-аналога** производится путём поиска сходств оцениваемого здания и предполагаемого здания-аналога. Принимаются во внимание такие сходства как:

1. Этажность и основной материал стен здания (класс конструктивной системы)
2. Планировочные решения здания.
3. Класс качества здания.

Классы конструктивных систем здания (КС), приведены далее в таблице.

#### **Определение конструктивной системы здания**

**Таблица 11 Определения конструктивных систем зданий и сооружений**

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
кирпича	железобетона и стали	KC-1
	древесины	KC-2
железобетона	железобетона в бескаркасных системах	KC-3
	железобетона в каркасных системах	KC-4

	стали	KC-5
панелей "сэндвич"	стали и железобетона	KC-6
древесины	древесины	KC-7
<b>Сооружения</b>		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
нерудных и бетона		KC-8
монолитного железобетона		KC-9
сборного железобетона		KC-10
конструкционной стали		KC-11
стальных труб		KC-12
древесины		KC-13
кабелей и проводов		KC-14

На основании информации, предоставленной оценщику, каркас здания с жесткими монолитными рамами из железобетона. Таким образом, конструктивная система здания – **KC-12**.

Авторами справочника «КО-ИНВЕСТ» был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания. Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный) E;
- STANDART (средний) S;
- PREMIUM (улучшенный) P;
- DE LUXE (люкс) L.

**Таблица 12 Результаты оценки класса качества здания.**

Классы	Число позиций в классе	Количество элементов, присутствующих в здании	Процент, %
E	142	8	57,00
S	82	4	28,00
P	151	2	15,00
L	134	0	0,00

Таким образом класс качества здания соответствует типу ECONOM

#### Расчет стоимости возведения объекта оценки

Формула для расчета стоимости замещения объекта:

$C_{\text{строит}} = C_{k1} * S(V)$ , где:

**C<sub>строит</sub>** – стоимость возведения объекта оценки: полная стоимость замещения (ПСЗ) или полная восстановительная стоимость (ПВС) объекта недвижимости в ценах на дату оценки;

**S** – общая внутренняя площадь оцениваемого объекта;

**V** – объем оцениваемого объекта

**C<sub>k1</sub>** - скорректированный показатель в стоимости по объекту-аналогу.

Скорректированный показатель в стоимости по объекту-аналогу рассчитывается по формуле:

$C_{k1} = (C_{c1} + \Sigma \Delta C_1) * K_1$ , где:

**C<sub>c1</sub>** - справочный показатель, стоимость 1 м<sup>2</sup> (м<sup>3</sup>), в рублях ;

**ΣΔC<sub>1</sub>** - группа поправок, выраженная в рублях на 1 м<sup>2</sup> (м<sup>3</sup>) общей площади здания (+ удорожание, - удешевление);

**K<sub>1</sub>** - группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Расчет объекта оценки был произведен с помощью **Сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net**.

Результаты расчета представлены ниже.

**Рисунок 1 Расчёт полной восстановительной стоимости объекта оценки**

### Объект оценки

Трубопроводы теплоснабжения. Бесканальная прокладка в АПБ изоляции при условном давлении 1.6 Мпа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

Конструктивные особенности объекта оценки не указаны.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ М <sup>2</sup>	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ЗОА123426 Регион: Оренбургская область Дата: 20.06.2021	13.0	1.00	Не определен	руб на 1 км	25030943.6

### Объект аналог

Трубопроводы теплоснабжения. Бесканальная прокладка в АПБ изоляции при условном давлении 1.6 Мпа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах  
**БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)**

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.  
Диаметр труб 125-150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.14

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ М <sup>2</sup>	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.09.001.0139 Регион: Московская область Уровень цен: 20.06.2021				руб на 1 км	27738191.0

### Поправки

Наименование	Формула	Значение
[Расчетные для объекта в целом] / Регионально-экономический коэффициент — Оренбургская область, Июнь 2021	27738191.00 * (0.752) = 20859119.63	-6879071.37 руб -27.48%
Корректирующий коэффициент доначислений (Назначается пользователем)	27738191.00 * (0.752 * 1.200) = 25030943.56	4171823.93 руб

Технические части

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серии](#)

["Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)

[Список населенных пунктов](#)

[сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

[К определению износа](#)

[Стоймостные коэффициенты, 2014](#)

В справочнике «Ко-Инвест» учтены следующие затраты:

«В соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81–35.2004 в справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;

в) усредненная величина доначислений к стоимости (Пспр) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7–10, 12 глав сводного сметного расчета, а так же непредвиденные работы и затраты:

• предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;

- благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применение данных раздела «Элементы благоустройства»);
  - временные здания и сооружения;
  - дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
  - затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
  - средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
  - затраты на проведение пусконаладочных работ;
  - содержание службы заказчика. Строительный контроль;
  - проектные работы;
  - изыскательские работы;
  - авторский надзор;»

Поправочные коэффициенты «Кн» на климатический район, на удельный вес и т.п. определены в соответствии с технической частью сборников «Ко-Инвест».

#### *4.3.3. Определение величины общего накопленного износа*

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости здания оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический (потеря эксплуатационных качеств), функциональный (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения).

Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ. Накопленный износ определяется как уменьшение стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

$$Ин = (1-(1-Ифиз)*(1-Ифун)*(1-Иэк))*100\%$$

где: Ин – накопленный износ здания;  
 Ифиз.- физический износ здания;  
 Ифун. – функциональный износ здания;  
 Иэк.- экономический (внешний) износ здания.

#### **Определение физического износа**

Физический износ обусловлен изнашиванием конструктивных элементов от использования улучшений или от их не использования. Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования и здания в целом понимают утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочность, устойчивость, надёжность и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа зданий и сооружений являются:

1. Метод экспертизы технического состояния объекта в целом и его конструктивных элементов.
2. Метод срока жизни объекта.
3. Метод разбиения на виды износа.

Анализ содержания указанных выше методов определения физического износа с учетом особенностей оцениваемого объекта позволил сделать следующие выводы.

1) Метод срока жизни объекта целесообразно применять для объектов, находящихся в эксплуатации, причем осуществляющей в соответствии с требованиями к проведению планово-предупредительных ремонтов и текущему обслуживанию. Для таких объектов принимается допущение о линейной зависимости величины физического износа от срока эксплуатации объекта. Оцениваемый объект долгое время не эксплуатируется в соответствии с его функциональным назначением, не консервирован, не охраняется и зависимость его технического состояния от фактора времени нельзя назвать линейной.

2) Метод разбиения на виды износа заключается в подробном рассмотрении и учете устранимого и неустранимого физического износа применительно к короткоживущим и долгоживущим элементам сооружения.

3) Метод экспертизы технического состояния объекта основывается на результатах обследования состояния объекта недвижимости и его конструктивных элементов и также лежит в основе метода разбиения на виды износа.

### **Определение физического износа методом экспертизы технического состояния**

Определение величины износа произведено с использование результатов опроса экспертного мнения, опубликованных в издании «Справочник оценщика машин и оборудования.» (Под ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2018г.) В соответствии с данными исследования, величина физического износа оборудования экспертным образом может быть оценена по шкале как «Удовлетворительное»

**Таблица 13**

Состояние оборудования	Характеристика технического состояния	износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующего значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно-пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5

Сооружение в очень хорошем состоянии, физический износ определен как средний интервал с 6 до 15% в размере 10,5%

### **Определение функционального износа (устаревания).**

**Функциональное устаревание** – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Наряду с расчетными методиками определения величины функционального износа существует ряд шкал экспертных оценок. В частности, широко применима в оценочной практике шкала экспертных оценок, описанная в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанная компанией «Делойт и Туш». Данная шкала основана на данных, предоставленных специалистами технических служб, таким образом, величина износа может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже таблице<sup>3</sup>.

**Рисунок 2.** Шкала экспертных оценок функционального устаревания

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучше по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

Функциональный износ определен в размере 0%

### **Определение экономического (внешнего) износа**

Экономический (внешний) износ – это потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Различные внешние факторы (международные, национальные, отраслевые или локальные) влияют на величину дохода от использования имущества, и таким образом на его рыночную стоимость.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе оказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно

хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$И_{Вн.Макро\%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) * \left( \frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right)$$

где  $И_{Вн.Макро\%}$  • макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{Страна}$  • средняя заработка плата по России, руб.;

$ЗП_{Регион}$  • средняя заработка плата в регионе, руб.;

$ЗП_{Отрасль}$  • средняя заработка плата в отрасли, руб.

Экономический износ определен в размере 0%.

#### **Расчет общей величины накопленного износа.**

$$Ин = (1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{эк})) * 100\%, \text{ где}$$

Ин – накопленный износ здания;

И физ.- физический износ здания;

И фун. – функциональный износ здания;

И эк.- экономический (внешний) износ здания.

**Таблица 14 Расчёт совокупного износа объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Ед. изм.	Показатели объекта: объем	Обоснование стоимости из справочника Ко-Инвест	Стоимость единицы показателя руб.	Полная восстановительная стоимость в ценах на дату оценки руб.	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Износ		Рыночная стоимость объекта оценки
							%	%		%	руб.	
1	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м.	км.	0,013	гп.ИЗ.09.0 01.0139	25 030 943,60	325 402,27	<b>325 402,27</b>	10,50	0,00	10,50	34 167,24	291 235,03

**4.3.4. Расчет остаточной стоимости объекта оценки****Таблица 15 Расчёт остаточной стоимости объекта оценки**

Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Ед. изм.	Показатели объекта: объем	Обоснование стоимости из справочника Ко-Инвест	Стоимость единицы показателя руб.	Полная восстановительная стоимость, руб	Износ		Рыночная стоимость объекта оценки
						%	руб.	
Сооружение (10) сооружения коммунального хозяйства, Водовод Ду-800мм от Южно-Уральского водозабора г. Оренбурга до ул. 10-я Линия), кадастровый номер: 56:44:0000000:38956, протяженность 5410 м.,	0,013	гп.ИЗ.09.001.0139	25 030 943,60	325 402,27	<b>325 402,27</b>	10,50	34 167,24	<b>291 235,03</b>

**Таким образом, общая стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составила с учетом необходимого округления без НДС:**

**291 235 (Двести девяносто одна тысяча двести тридцать пять) рублей.**

#### **4.4.                   *Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.***

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, был использован затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип, принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель не заплатит за объект больше, чем сумма денег, которую нужно потратить на создание объектов аналогичной полезности.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

## **5. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого имущества**

**Наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом необходимого округления составила:**

**Таблица 16**

№ п/п	Наименование объекта: здание, сооружение, коммуникация	Ед. изм.	Показатели объекта:	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение (10. Сооружения коммунального хозяйства, Теплотрасса), кадастровый номер: 56:44:0202006:3143, протяженность 13,0 п.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР	П.м.	13	291 235	242 696

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 256; Федеральными стандартами оценки: Цели оценки и виды стоимости, требования к отчету об оценке (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 255; Федеральными стандартами оценки: Требования к отчету об оценки (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 254; Федеральными стандартами оценки: Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик

И.Р. Яхибаев

## ***5.1. Сертификат качества оценки***

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.98 г, Федеральными стандартами оценки: «ФСО №1», «ФСО №2», «ФСО №3», «ФСО №7». утверждёнными приказами Министерства экономического развития России от 20.05.2015г., 25.09.2014г. №№ 297, 298, 299, 611.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## ***5.2. Перечень используемых материалов***

### ***5.2.1. Нормативные акты***

- «Гражданский Кодекс Российской Федерации» (ГК РФ) Часть 1 № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. (принят ГД ФС РФ 21.10.1994 г.);
- «Гражданский Кодекс Российской Федерации» (ГК РФ) Часть 1 № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. (принят ГД ФС РФ 22.12.1995 г.);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) Часть 1 №146-ФЗ от 17.07.1998 г. (принят ГД ФС РФ 16.07.1998 г.);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) Часть 2 №117-ФЗ от 26.07.2000 г. (принят ГД ФС РФ 19.07.2000 г.);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (принят ГД ФС РФ от 16.07.1998 г.);
- Закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ от 21.07.1997 г. (принят ГД ФС РФ 17.06.1997 г.).

### ***5.2.2. Стандарты оценки***

- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "требования к отчету об оценке (ФСО № 3)",
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)",
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".
- Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

- Правила оценочной деятельности НП «АРМО», утвержденные 16.01.2008 г.;
- Кодекс профессиональной этики членов НП «АРМО».

### 5.2.3. Методическая литература и периодические издания

- «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией В. Рудгайзера, М.: Издательство «Дело», 1998г.;
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости», С. В. Грибовский, «ПИТЕР», 2001г.;
- «Оценка недвижимости», под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2004 г.

### 5.3. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.09.1998 г. (с изменениями и дополнениями), а также Федеральным Стандартам оценки, основные понятия и термины приведены ниже:

**Таблица 17**

<b>Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки</b>	
<b>Оценка имущества</b>	Деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
<b>Недвижимое имущество</b>	К недвижимым вещам - (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).
<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p>
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 8.))
<b>Объект оценки</b>	Объекты гражданский прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 3.))

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки	
<b>Цена</b>	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 4.)</i> )
<b>Стоимость объекта оценки</b>	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 5.)</i> )
<b>Допущение</b>	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 9.)</i> )
<b>Подход к оценке</b>	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 7.)</i> )
<b>Метод оценки</b>	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 7.)</i> )
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 12.)</i> )
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 10.)</i> )
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 15)</i> )
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 18.)</i> )
<b>Риск ликвидности</b>	Это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вязких» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидные, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

<b>Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</b> <b>Общие понятия оценки</b>	
<b>Ликвидационная стоимость</b>	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 2, п. 8.)</i> )
<b>Итоговая величина стоимости</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1, п. 6.)</i> )
<b>Отчёт об оценке</b>	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. ( <i>ФСО № 3, п. 3.</i> )
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки ( <i>Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цели оценки и виды стоимости" (ФСО № 2, п. 3.)</i> )
<b>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</b>	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. ( <i>ФСО №7, п. 13</i> )

### **Содержание приложения к отчету об оценке**

<b>№ Приложения</b>	<b>Наименование</b>
1	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
2	Документы оценщика

Виписка із Единого державного реєстра нерухомості об основних характеристиках та зареєстрованих правах на об'єкт недвижимості

Сведения об основных характеристиках об'єкта недвижимості

В Единий державний реєстр недвижимості внесені наступні сведения:

Розділ 1 Лист 1

Сооружение			
вид об'єкта недвижимості			
Лист № 1 разела 1	Всего листов разела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписан: 4
9 апастя 2021г.			
Кадастровий номер:	56:44:0202006:3143		

Номер кадастрового квартала:	56:44:0202006						
Дата присвоения кадастрового номера:	23.10.2020						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Данные отсутствуют						
Местоположение:	Российская Федерація, Оренбурзька область, город Оренбург, 19 мікрорайон СВЖР						
Основная характеристика (для сооружения):	<table border="1"><thead><tr><th>тип</th><th>значення</th><th>единица измерения</th></tr></thead><tbody><tr><td>протяжність</td><td>13</td><td>в метрах</td></tr></tbody></table>	тип	значення	единица измерения	протяжність	13	в метрах
тип	значення	единица измерения					
протяжність	13	в метрах					
Назначение:	10. Сооруження комунального хоздйства						
Наименование:	Теплотраса						
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	Данные отсутствуют						
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	Данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:	2020						
Кадастровый номера інших об'єктів недвижимості, в пределах котирьх розташовані об'єкти недвижимості:	56:44:0202006:2391						
Кадастровые номера помещений, машин-мест, расположенных в здании или сооружении:	Данные отсутствуют						
Виды разрешенного использования:	Данные отсутствуют						
Статус записи об об'єкті недвижимості:	Сведения об об'єкте недвижимості имеют статус "актуальні"						
Основные отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машин-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.						
Получатель выписки:	Коллатов Владимир Петрович (представитель правообладателя), Правообладатель: АКЦІОНЕРНЕ ОБЩИСТВО "СЕЛЬМАЛІЗІРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УПРАВЛЕНИЕ КАПІТАЛЬНОГО СТРОІТЕЛЬСТВА", ІНН: 561066607						

Государственный регистратор прав	
Каменская М.Н.	
полное наименование должности	

М.Н.



## Раздел 2      Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сообщение	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
9 апреля 2021 г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	56:44:0202006:3143

1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Акционерное общество "Специализированный застройщик "Управление капитального строительства", ИНН: 5611066607, ОГРН: 1125658039077
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 56:44:0202006:3143-56:217/2021-09:04:2021 08:12:00
3 Документы-основания	3.1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное взамен разрешения на ввод № 56-301000-120-2020 от 01.10.2020 от 24.11.2020 № 56-301000-120-2020  Договор аренды земельного участка от 04.04.2018 № 18/л-100 юр, номер государственной регистрации: 56:44:0202006:1766-56/01/2018-1  Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №18/л-100кор от 04.04.2018 от 27.06.2018, номер государственной регистрации: 56:44:0202006:1766-56/01/2018-8  Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 24.12.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 18/л-100кор от 04.04.2018 от 04.02.2020, номер государственной регистрации: 56:44:0202006:1766-56/01/2020-399 данные отсутствуют
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 не зарегистрировано
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Государственный регистратор прав

Каменская М.Н.

полное наименование должности

М.П.



Инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего листов: 3

Всего листов выписан: 4

9 апреля 2021 г.
Кадастровый номер:

56:44:0202006:3143

6 Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правопроприятия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о правлении государственной регистрацией права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Государственный регистратор прав

Каменская М.Н.

Полное наименование должности



М.Н.

Инициалы, фамилия

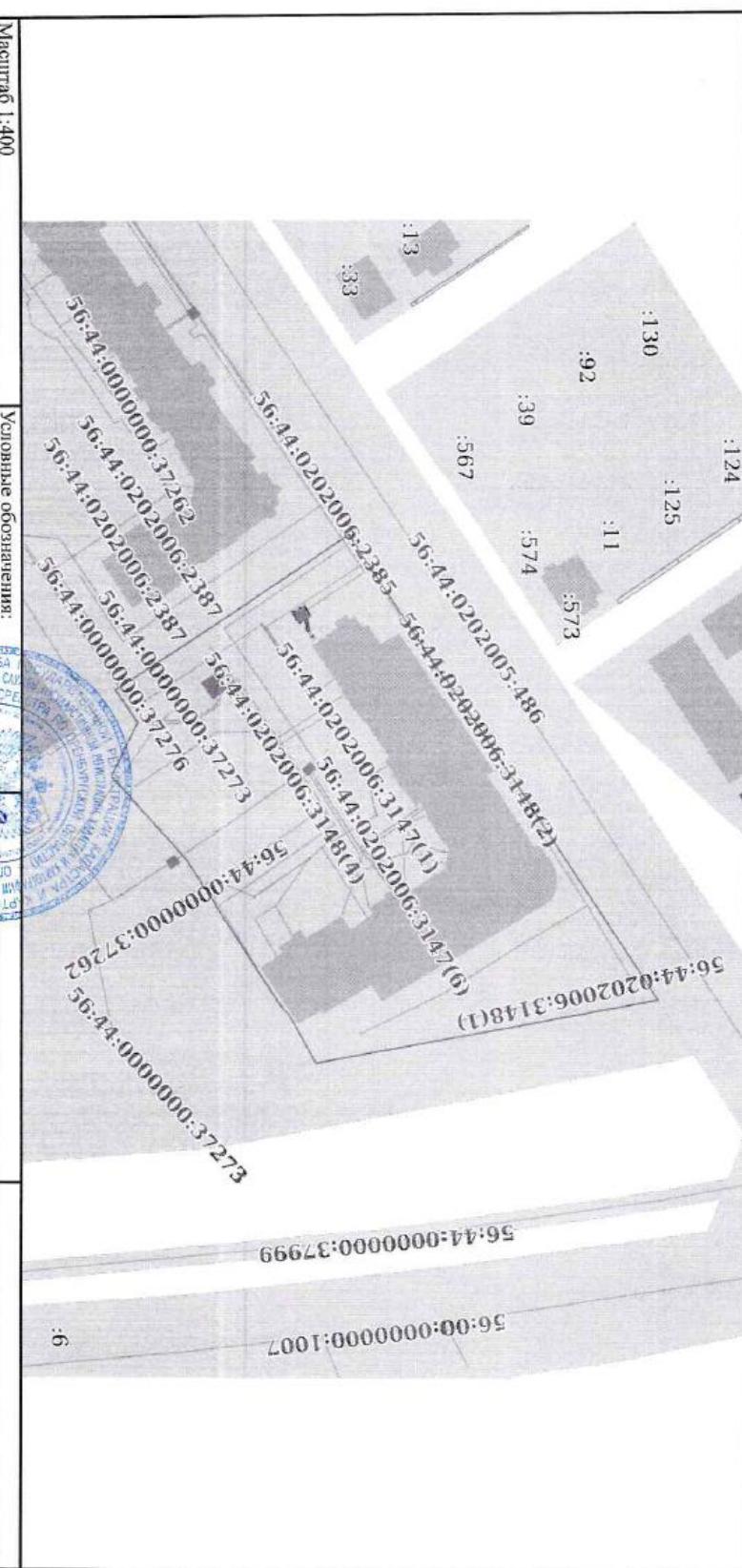
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Сооружение</b>	
<b>Вид объекта недвижимости</b>	
<b>Лист № 1 раздела 4</b>	<b>Всего листов раздела 4: 1</b>
	<b>Всего разделов: 3</b>

<b>9 апреля 2021 г.</b>	<b>56:44:0202006:3143</b>
<b>Кадастровый номер:</b>	

**Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)**



Приложение 2. Документы Исполнителя и Оценщиков (копии)





НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://zraarmo.ru>

Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за  
№0002 в едином государственном  
реестре саморегулируемых  
организаций оценщиков

ИНН 7717528407 КПП 771701081  
Юр. адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д. 1.  
Почтовый адрес: 115184, г.Москва, а/я 10  
Тел./факс: (495) 951-98-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54, email:[armorf@armorf.ru](mailto:armorf@armorf.ru)  
Р/с № 40703810300020000222 в ДО «Москинеркое отделение» ОАО «МНиБ» г. Москва  
Банк/счет 3010181030000000600, БИК 044525600

**Выписка № 48-05/09**

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

27 мая 2009 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Яхибаева Искандера Ринатовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Яхибаев Искандар Ринатович

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужно подчеркнуть)  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужно подчеркнуть)  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

27 мая 2009 г. за регистрационным № 1593

Исполнительный директор

Е. В. Петровская





**АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ**

ПОЛИС / ДОГОВОР № 5991R/776/00042/20

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Оренбург

«12» декабря 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

**СТРАХОВ** АО «АльфаСтрахование» в лице Директора Оренбургского филиала Лапшина Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности № 4234/18 от 23.04.2018 г.

**СТРАХОВА  
ТЕЛЬ** Яхиббаев Искандар Ринатович, является членом профессионального объединения оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

**СРОК  
ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА** Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» декабря 2020г. и действует по 23 часа 59 минут «14» декабря 2021г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ  
СУММА.  
СТРАХОВАЯ  
ПРЕМИЯ.  
ФРАНШИЗА** Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	---
500 000,00	1 000,00	---
1 000 000,00	1 360,00	---
3 000 000,00	2 300,00	---
5 000 000,00	3 200,00	---
7 000 000,00	4 400,00	---
10 000 000,00	5 950,00	---
15 000 000,00	8 500,00	V

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 20.12.2020г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

**ОБЪЕКТ  
СТРАХОВА  
НИЯ**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

**СТРАХОВОЙ  
РИСК**

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**СТРАХОВОЙ  
СЛУЧАЙ**

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных

Страховщик \_\_\_\_\_

Полис № 5991R/776/00042/20

Страхователь \_\_\_\_\_

саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховом случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ** По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.  
Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

**СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ** По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:  
реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);  
целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховыми случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);  
расходы по уменьшению причиненного страховыми случаям убытка;  
судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.  
По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц; а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31Б.  
После получения полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины, причинно-следственную связь между действиями / бездействием Страхователя и наступившим событием, размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) – в течение 10 рабочих дней принять решение о выплате либо решение об отказе в выплате страхового возмещения. О решении об отказе в выплате Страховщик обязан незамедлительно письменно уведомить Страхователя. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.  
Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.  
Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ** Российская Федерация

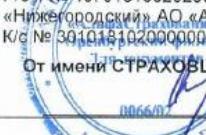
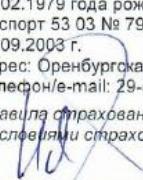
**ПОРЯДОК РАЗРЕШЕН ИЯ СПОРОВ** Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.  
В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.  
Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных», выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательства по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Полису информацию.  
Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.  
Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование» Оренбургский филиал 460000, Оренбургская обл., г. Оренбург, пр. Коммунаров, д.24. Тел/факс: (332) 43-43-77 ИНН 7713056834, КПП 561243001 Р/сч № 40701810529250000000 в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Нижний Новгород К/с № 30101810200000000824 БИК 042202824  От имени СТРАХОВЩИКА  006607	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Яхшибка Искандар Ринатович 01.02.1979 года рождения Паспорт 53 03 № 799065, выдан Ленинским ОВД города Оренбурга 09.09.2003 г. Адрес: Оренбургская обл., г. Оренбург, пр. Северный, 16/2, кв. 191 Телефон/e-mail: 29-55-88 / 295588@mail.ru  Правила страхования получил, с условиями страхования ознакомлен и согласен  /Яхшибка И. Р./
---	---

Договор № 1 первичный № 1/ перезаключение Договора № 5991R/776/00061/9  
Исполнитель Привухина Ирина Борисовна, тел. 43-43-77 (066. 74-55-34)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019993-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Яхибаеву Искандару Ринатовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОГПЦОН», Москва, 2021 г., №Б.Г3 №484