

Optima

Отчет № 350-Н/2015

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу:**

**Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева,
дом №1**

дата оценки: 03 июля 2015 г.

дата составления Отчета: 17 июля 2015г.

ЗАКАЗЧИК:

Открытое Акционерное Общество «Шербакульское автотранспортное предприятие»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «МЦО «ОПТИМА»

Общество с ограниченной ответственностью “Межрегиональный центр оценки “ОПТИМА”

644022, Россия, г. Омск, ул. Перелета, 5, офис 318, тел/факс (3812) 662-991, e-mail: optima-post@yandex.ru
ИНН 5507238176, КПП 550701001, ОГРН 1135543011889

17 июля 2015 г.

Конкурсному управляющему
Нужных С.А.

Уважаемый Сергей Анатольевич!

ООО «МЦО «ОПТИМА» на основании заключенного договора № 76/2015 на проведение оценки от «25» июня 2015 г., в соответствии с Задаанием на оценку (п. 2. настоящего отчета) произвело определение рыночной стоимости объектов недвижимости:

- *Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1*

- *Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1*

- *Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1*

Осмотр и оценка объекта выполнена по состоянию на 03 июля 2015 г.

Развернутая характеристика оцениваемых Объектов оценки представлена в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По нашему мнению, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1	420 000,00
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи,	910 000,00*

размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	130 000,00*
Итого:	1 460 000,00

**НДС не облагается: в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).*

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчету мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,

Директор
ООО «МЦО «ОПТИМА»



Е.В. Ткаченко

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1. НАСТОЯЩАЯ ОЦЕНКА БЫЛА ВЫПОЛНЕНА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СЛЕДУЮЩИХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ:	13
5.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
6.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
6.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	31
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ	35
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
7.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	47
7.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	48
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	50
8.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8.3. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	51
8.4. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	53
8.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	57
8.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	72
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	112

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект права	Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1
Документы основания	План приватизации Шербакульского автотранспортного предприятия, утвержден Комитетом по управлению имуществом Администрации Омской области от 30.05.1994 г.
Субъект права	Открытое Акционерное общество «Шербакульское автотранспортное предприятие»
Вид права	Собственность
Кадастровый (или условный) номер	55:32:100173:26
Существующие ограничения (обременения) права	Арест (согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474)
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.06.2013 г. Серия 55-АА № 902837 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект права	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1
Документы основания	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка № 78/2009 от 10.12.2009 г.
Субъект права	Открытое Акционерное общество «Шербакульское автотранспортное предприятие»
Вид права	Собственность
Кадастровый (или условный) номер	55:32:100173:29
Существующие ограничения (обременения) права	Арест (согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474)
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849059 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект права	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1
Документы основания	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка № 78/2009 от 10.12.2009 г.
Субъект права	Открытое Акционерное общество «Шербакульское автотранспортное предприятие»
Вид права	Собственность
Кадастровый (или условный) номер	55:32:100173:28
Существующие ограничения (обременения) права	Арест (согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474)
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849060 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

Таблица 4. Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС

Объект оценки	Подходы к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1	не применялся	417 331,52	не применялся
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	не применялся	907 052,40	не применялся

<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>	не применялся	126 000,72	не применялся
---	---------------	------------	---------------

*НДС не облагается

Таблица 5. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом НДС

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
<p>Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1</p>	420 000,00
<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>	910 000,00*
<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>	130 000,00*

*НДС не облагается: в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

2. Задание на оценку

Таблица 6. Задание на оценку

Объект оценки	Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1
Состав объекта оценки с указанием сведений, доступных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.06.2013 г. Серия 55-АА № 902837 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) права: Арест, согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474.
Объект оценки	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиотелевизионных и воздушных линий связи и линий радиотелевизионной, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, доступных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849059 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) права: Арест, согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474.
Объект оценки	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых,

	размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиопроводов и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, доступных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849060 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) права: Арест, согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474.
Основание для проведения оценки	Договор № 76/2015 на оказание услуг по оценке имущества от «25» июня 2015г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Реализация имущества в рамках процедуры банкротства, в соответствии с требованиями ст. 207 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002г. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным назначением
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	03 июля 2015 г.
Дата осмотра имущества	03 июля 2015 г.
Дата составления отчета	17 июля 2015 г.
Срок (период) проведения оценки	С даты заключения Договора по дату составления Отчета
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена Заказчиком
Стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ● Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г. ● Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007г. ● Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007г. ● Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года; ● Стандарты МСНО-НП «ОПЭО»

<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Оценщики имеют право для проведения оценки использовать информацию из общедоступных средств массовой информации и других источников по своему усмотрению. ● Оценщики не проводят аудиторскую и иную проверку документации и информации, предоставленной Заказчиком для проведения оценки, а исходят из того, что предоставленная информация является точной и правдивой. ● Оценщики не проводят технических экспертиз и исходят из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. ● Оценщики не производят обмер земельных участков, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. ● Согласно п. 30 ФСО № 7 рыночная стоимость по Заданию Заказчика определяется без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. ● <i>На оцениваемых земельных участках расположены строения, права на которые надлежащим образом не оформлены. По сведениям Заказчика в отношении данных строений отсутствует информация о наличии и составе имущественных прав, не представлены правоподтверждающая и техническая документация, а также данные о постановке на кадастровый учет. В процессе оценки стоимость данных строений не определялась и не учитывалась в итоговой стоимости объектов оценки.</i>
--	--

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 7. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Открытое Акционерное Общество
Полное наименование	Открытое Акционерное Общество «Шербакульское автотранспортное предприятие»
ОГРН	1035577000018
Дата присвоения	29.06.1994 г.
Адрес	646700, Омская область, Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, д. 1

Таблица 8. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Ткаченко Елена Владимировна	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00832 по реестру 832.55 от 20.03.2009 г. выдано Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организацией – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Местонахождение: г. Москва, 127083 ул. 4-я 8-го Марта, д. 6 а.)
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 548209 от 06.08.2004г. выдан Сибирским государственным университетом путей сообщения, по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации № 26026 от 29.06.2007 г. выдано Сибирским государственным университетом путей сообщения по программе «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации № 1083/2010 от 13.09.2010 г. выдано МГТУ по программе «Оценочная деятельность», Свидетельство о повышении квалификации № 853 от 15.10.2013 г., выдано НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы по направлению «Оценочная деятельность»
Страхование гражданской ответственности оценщика	Страхование ответственности, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику согласно страховому полису оценщика выданного страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» № 5891R/776/00059/4,

	срок действия с 01 декабря 2014г. до 30 ноября 2015 года. Страховая сумма 3 000 000,00 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 9 лет - с 18.07.2005 г.
Ткаченко Александр Владимирович	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0845 по реестру №0845 от 15.06.2011 г. выдано саморегулируемой организацией некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков» (Местонахождение: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д.245/26, оф. 606 тел: (863) 299-42-30. Веб сайт: http://www.sromso.ru)
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Государственный университет путей сообщения, ПП-I №373288 от 12.09.2009г., по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Удостоверение о повышении квалификации № 180000142460 от 13.04.2015 г., выдано ФГБОУ ВО «Тульский государственный университет» по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность».
Страхование гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику согласно полису страхования ответственности оценщиков в ОАО «АльфаСтрахование» № 5891R/776/00018/5 от 03.04.2015 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 24.04.2015г. по 23.04.2016 года
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3-х лет - с 15.06.2011 г.
Расчет стоимости по настоящему отчету произвел оценщик:	Ткаченко Елена Владимировна

Таблица 9. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональный центр оценки «ОПТИМА»
Краткое наименование	ООО «МЦО «ОПТИМА»
ОГРН, дата присвоения	1135543011889, 14.03.2013г.
Реквизиты	Банковские реквизиты: р/сч 40702810720090000978 в Филиале ОАО «БИНБАНК» в Новосибирске, г. Новосибирск БИК 045004842 к/счет 30101810550040000842 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области ИНН 5507238176, КПП 550701001
Адрес	644022, г. Омск, ул. Перелета, д. 5, оф. 318
Контактная информация	тел/факс (3812) 6621-991 E-mail: optima-post@yandex.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность ООО «МЦО «ОПТИМА» застрахована в страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 5891R/776/00012/5. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 03 апреля 2015 г. по 02 апреля 2016 года.

Таблица 10. Информация о привлекаемых специалистах

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отсутствуют
---	-------------

4. Допущения и ограничительные условия

● Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

- Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.
 - В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
 - Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной (п.11 ФСО №3).
 - Оценщики имеют право для проведения оценки использовать информацию из общедоступных средств массовой информации и других источников по своему усмотрению. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации нет гарантии абсолютной точности информации, поэтому допускается вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам. Кроме того, в современной обстановке не все источники информации разрешают оценщику делать на них открытую ссылку.
 - Оценщик не производил обмер помещений в объекте оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
 - При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
 - Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
 - От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
 - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.
 - Авторские права на отчет принадлежат оценщику. Копирование и распространение отчета без согласования с автором является нарушением Закона об авторских правах.
 - Основными источниками информации, использованными в отчете, будут данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к отчету должны быть приложены распечатки существовавших на момент оценки страниц сети Интернет, копии страниц из печатных изданий, послуживших источниками информации.
 - Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов (ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки).
«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.
«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.
- В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.
- При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-15/147)

● Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

● Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

● В соответствии с п.26 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256: «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

● Согласно п. 30 ФСО № 7 рыночная стоимость по Заданию Заказчика определяется без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

Специальные допущения и ограничения:

● На оцениваемых земельных участках расположены строения, права на которые надлежащим образом не оформлены. По сведениям Заказчика в отношении данных строений отсутствует информация о наличии и составе имущественных прав, не представлены правоподтверждающая и техническая документация, а также данные о постановке на кадастровый учет. В процессе оценки стоимость данных строений не определялась и не учитывалась в итоговой стоимости объектов оценки..

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Федеральные законы:

● Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки:

● Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года;

● Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007 года;

● Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года.

● Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года;

Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:

1. Стандарты МСНО-НП «ОПЭО».

5.2. 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 №№1,2,3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№256, 255, 254 соответственно, п. 2 ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №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.

Так как оценщик по данному отчету является членом МСНО-П «ОПЭО», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности МСНО-ПП «ОПЭО».

6. Описание объекта оценки

Для оценки объекта оценки, заказчиком были предоставлены следующие документы и информация:

Правоустанавливающие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.06.2013 г. Серия 55-АА № 902837
- Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849059
- Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849060
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

Количественное и качественное описание объекта оценки производится по трем аспектам:

- правовое описание, основанное на имеющихся юридических документах, закрепляющих статус объекта;
- описание местоположение объекта оценки;
- техническое описание, характеризующее физическую суть объекта, описывающее его конструктивные особенности и техническое состояние.

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

- **Сведения об имущественных правах**

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. 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.

Источники информации для определения прав на объекты оценки: Выводы о правовом статусе объекта оценки основаны на документах и информации, предоставленной Заказчиком оценки. Перечень документов указан в п. 6. Копии документов имеются в Приложении настоящего отчета.

Таблица 11. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект права	Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1
Документы основания	План приватизации Шербакульского автотранспортного предприятия, утвержден Комитетом по управлению имуществом Администрации Омской области от 30.05.1994 г.
Субъект права	Открытое Акционерное общество «Шербакульское

	автотранспортное предприятие»
Вид права	Собственность
Кадастровый (или условный) номер	55:32:100173:26
Существующие ограничения (обременения) права	Арест (согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474)
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.06.2013 г. Серия 55-АА № 902837 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

Таблица 12. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект права	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиопроводов и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1
Документы основания	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка № 78/2009 от 10.12.2009 г.
Субъект права	Открытое Акционерное общество «Шербакульское автотранспортное предприятие»
Вид права	Собственность
Кадастровый (или условный) номер	55:32:100173:29
Существующие ограничения (обременения) права	Арест (согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474)
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849059 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

Таблица 13. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект права	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиопроводов и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес
---------------------	---

	(местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1
Документы основания	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка № 78/2009 от 10.12.2009 г.
Субъект права	Открытое Акционерное общество «Шербакульское автотранспортное предприятие»
Вид права	Собственность
Кадастровый (или условный) номер	55:32:100173:28
Существующие ограничения (обременения) права	Арест (согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474)
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849060 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

● **Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

Не зарегистрировано

● **Сведения о физических свойствах объекта оценки**

Источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- 1) Правоустанавливающая и техническая документация, указанная в п. 6 Отчета.
- 2) Данные визуального осмотра от 03 июля 2015 г. Результаты осмотра представлены в виде фотографий объекта оценки в Приложении № 3 к Отчету.

Источники информации приведены в Приложении № 2 к настоящему отчету.

Таблица 14. Описание земельного участка

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	
Форма	-
Рельеф участка	спокойный, ровное место
Состояние участка	разработан
Площадь участка, кв.м	39783
Застройка	Имеются строения производственно-складского и административного назначения. На данные строения отсутствует право подтверждающая и техническая документация и данные о постановке на кадастровый учет
Качество и состояние площадок и дорог	состояние удовлетворительное
Ограждение	-

Таблица 15. Описание земельного участка

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств,	
---	--

транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	
Форма	-
Рельеф участка	спокойный, ровное место
Состояние участка	разработан
Площадь участка, кв.м	5036
Застройка	Имеются строения производственно-складского и административного назначения. На данные строения отсутствует право подтверждающая и техническая документация и данные о постановке на кадастровый учет
Качество и состояние площадок и дорог	состояние удовлетворительное
Ограждение	-

Таблица 16. Описание первичного (базового) объекта недвижимости

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание автобусного гаража
Общая площадь, кв. м	659,0
Год постройки	1976
Материал наружных стен	Из прочих материалов (панельные)
Материал перекрытий	-
Материал перегородок	-
Общее состояние здания (субъективная оценка)	Плохое техническое состояние (в соответствии с табл. 34, п. 7.4. настоящего отчета)
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение (коммуникации отключены)
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Имеется свободная площадка перед зданием
Количество этажей в здании	1
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая. Отставание штукатурки, местами отсутствует, загрязнение и отслаивание окрасочного слоя. Отсутствуют дверные проемы и частично оконные проемы. Провисание перекрытия и трещины на стенах.
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта – косметического, капитального)	Требует капитального ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены – полной/частичной)	Требует замены
Физический износ здания, рассчитанный экспертным методом согласно Шкале экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств см. Табл. 34	60,0%
Балансовая стоимость	Информация не представлена Заказчиком
Дополнительная существенная информация	-

По результатам проведенного осмотра объекта оценки установлено, что:

- Объект оценки соответствует описанию, изложенному в источниках информации, предоставленных Заказчиком.
- Состояние объекта – плохое техническое состояние объекта (согласно шкале экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости, табл. 34), требуется капитальный ремонт и замена инженерного оборудования. Несанкционированных перепланировок не выявлено.

- **Сведения об износе и об устареваниях**

Оцениваемые объекты соответствуют всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

- **Балансовая стоимость объекта оценки**

Информация о балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не предоставлена.

Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

- **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Объекты оценки не имеют частей. Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

- **Информация о текущем использовании объекта оценки**

По данным визуального осмотра и данным, предоставленным заказчиком, объект оценки № 1 не используется по назначению – здание автобусного гаража; земельные участки (объект оценки № 2,3) используются для размещения зданий и сооружений административного и производственно-складского назначения.

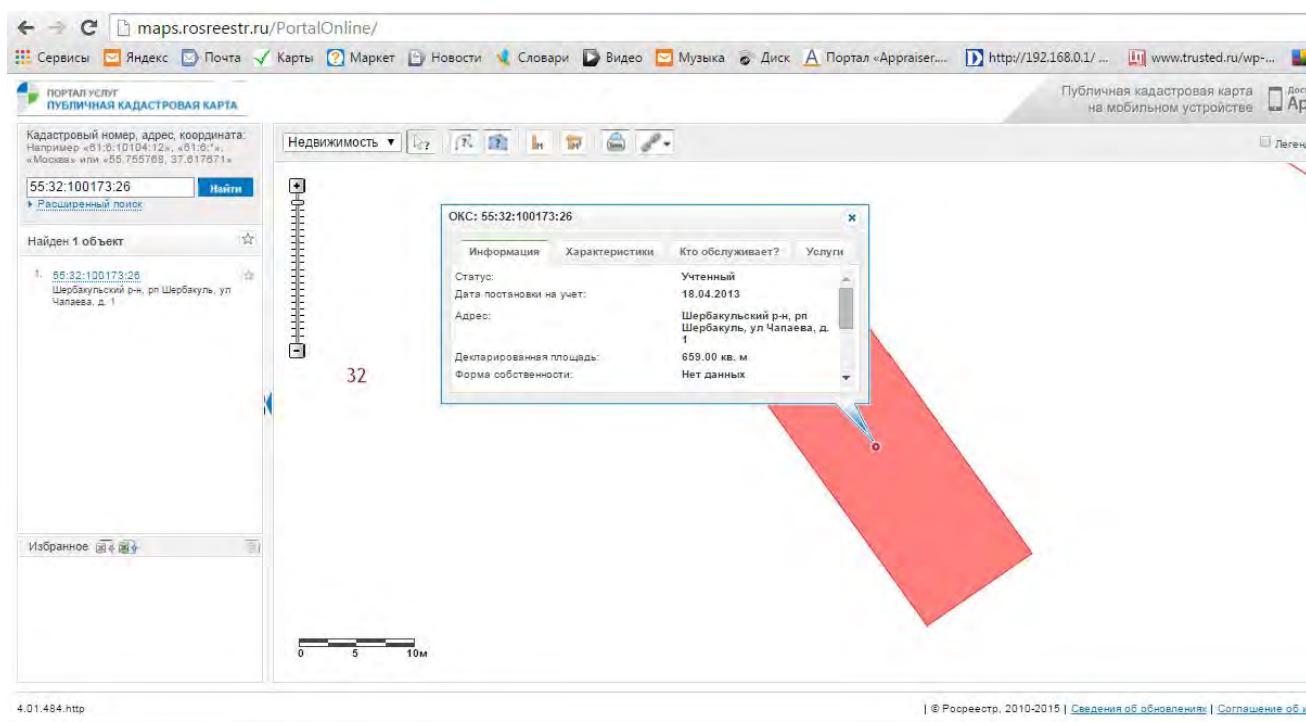


Рис. 1 Информация по объекту недвижимости (Источник <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

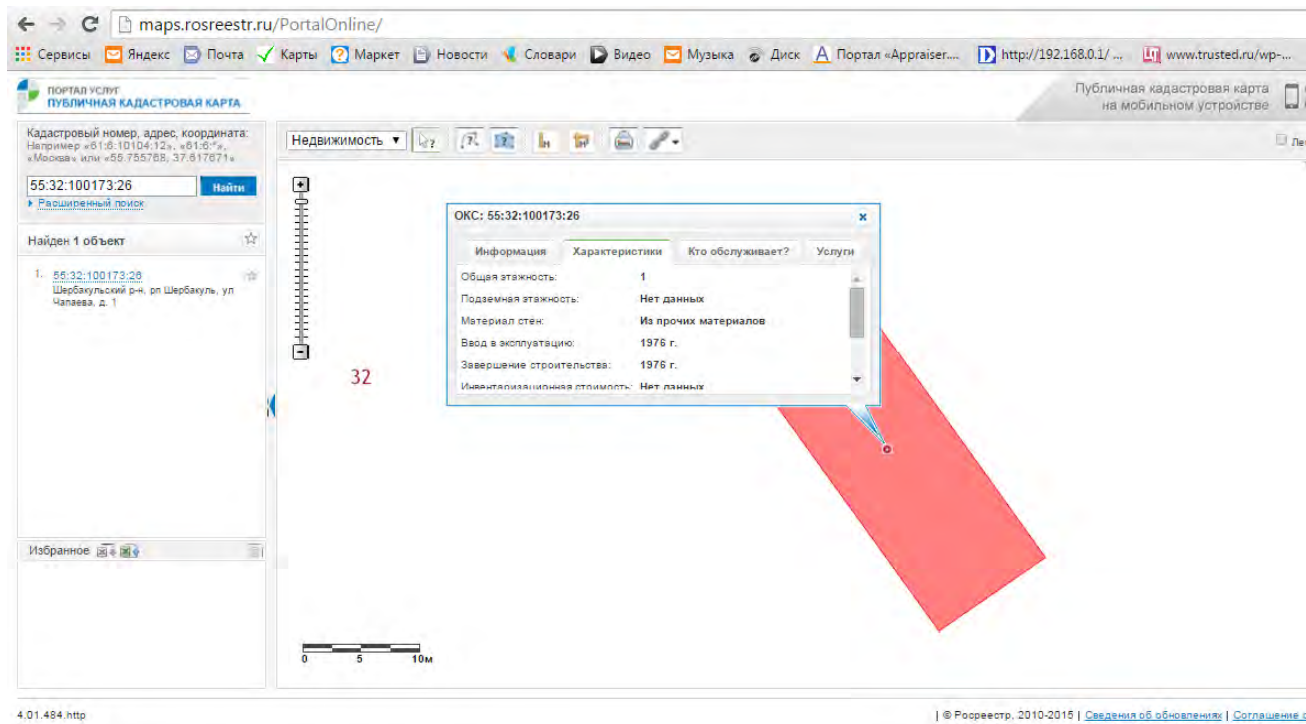


Рис. 2 Информация по объекту недвижимости (Источник <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

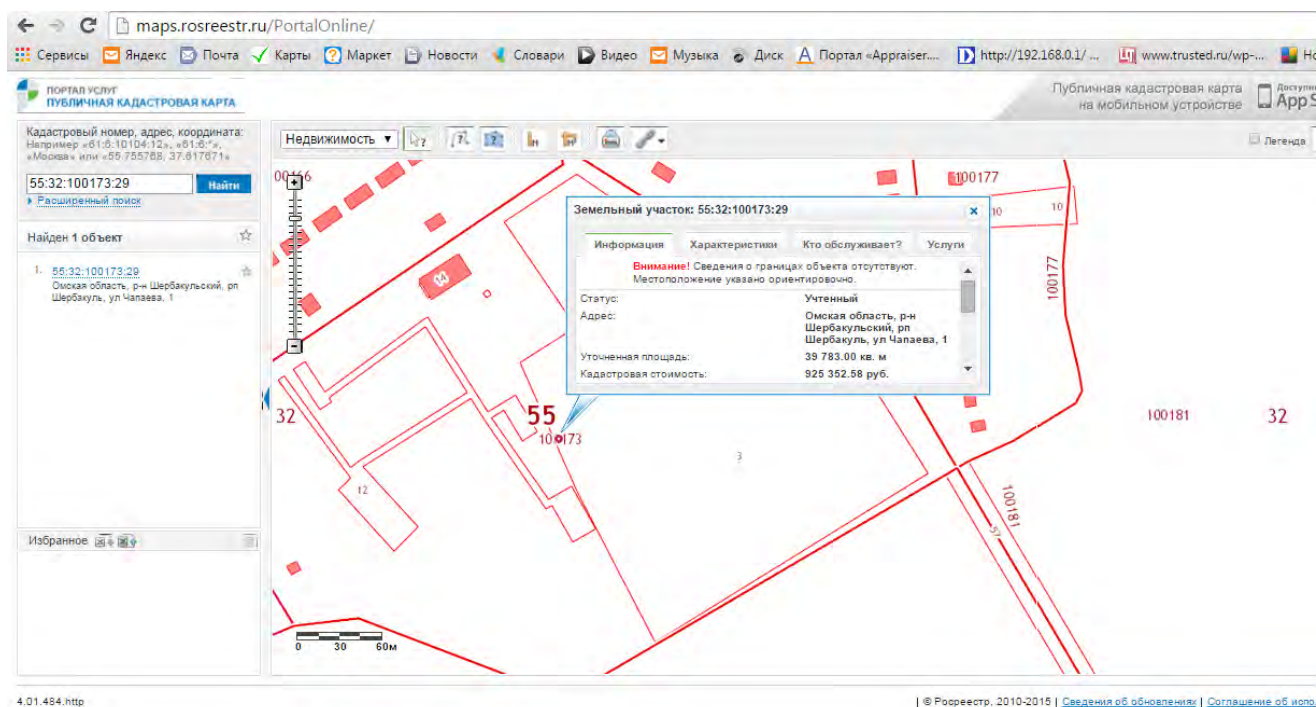


Рис. 3 Информация по объекту недвижимости (Источник <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

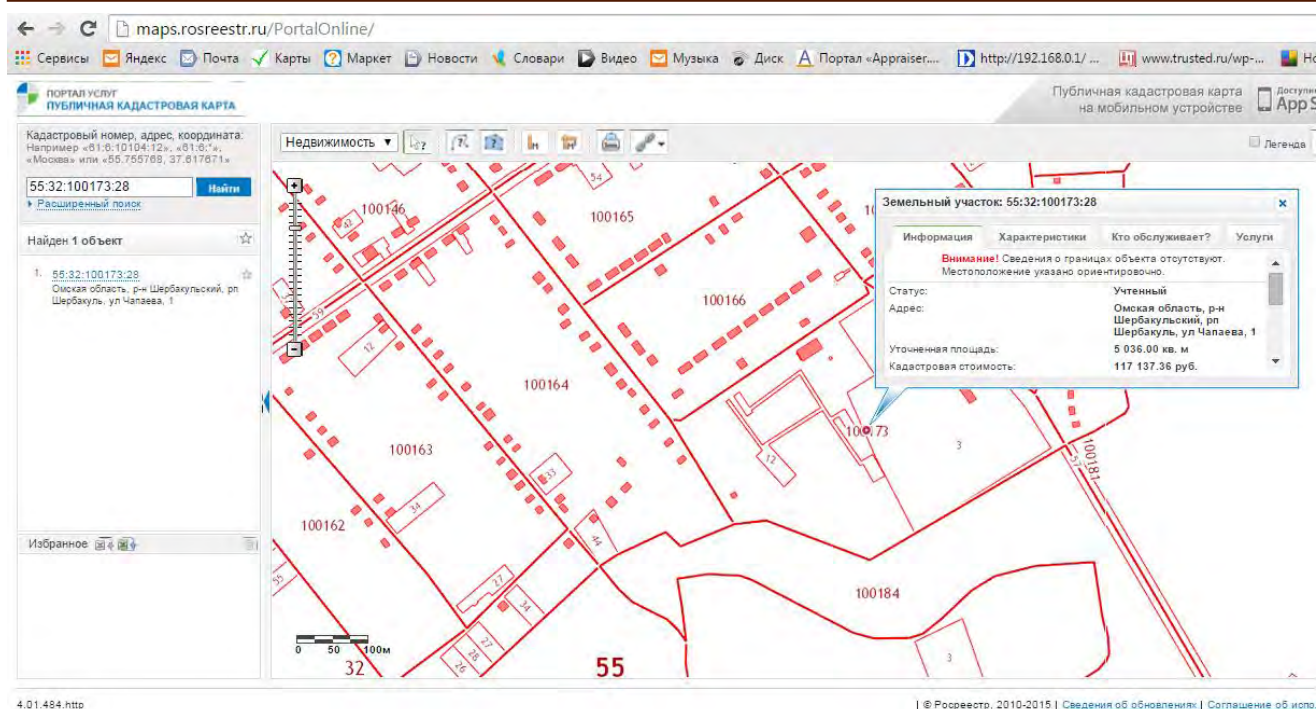


Рис. 4 Информация по объекту недвижимости (Источник <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

6.2. Описание местоположения объекта оценки

Основные характеристики Омской области

Омская область находится в южной части Западно-Сибирской равнины. На западе и севере она граничит с Тюменской областью, на востоке - с Томской и Новосибирской областями, на юге - с Казахстаном. С севера на юг Омская область простирается более чем на 600 км, с запада на восток – на 300 км. Ее территория - 139,7 тыс. км² - разделена на 32 административных района.

Омская область входит в подтаежную, лесостепную и степную природно-климатические зоны умеренного пояса.

Сегодня Омская область – крупный экономический, культурный и научно-образовательный центр Омской области и один из крупнейших в Сибири. На город Омск приходится более 90% промышленного производства области. Омск входит в первую пятерку крупнейших промышленных центров России.



Рис. 5 Карта Омской области

Первоначально Омская область делилась на 34 района: Аромашевский, Бердюжский, Большереченский, Большеуковский, Вагайский, Викуловский, Голышмановский, Знаменский, Иконниковский, Исетский, Исилькульский, Ишимский, Казанский, Калачинский, Колосовский, Крутинский, Любинский, Маслянский, Муромцевский, Называевский, Нижнетавдинский, Омутинский, Павлоградский, Седельниковский, Тевризский, Тобольский, Тюкалинский, Уватский, Упоровский, Усть-Ишимский, Черлакский, Шербакульский, Ялуторовский и Ярковский, а также на 2 национальный округа: Остяко-Вогульский и Ямало-Ненецкий.

В 1935 году были образованы новые районы: Абатский, Азовский, Армизонский, Велижанский, Дубровинский, Изылбашевский, Кормиловский, Марьяновский, Москаленский, Новозаимский, Одесский, Оконешниковский, Омский, Полтавский, Русско-Полянский, Саргатский, Сорокинский, Таврический, Тарский, Юргинский. Омский район был упразднен. В тот же год в составе области были образованы 2 округа: Тобольский (туда вошли Вагайский, Дубровинский, Тобольский, Уватский и Ярковский районы) и Тарский (Большеуковский, Знаменский, Колосовский, Седельниковский, Тарский, Тевризский, Усть-Ишимский).

В 1936 Иконниковский район был переименован в Горьковский. Через год были образованы 3 новых района: Кагановический, Ежовский (в Тарском округе) и Байкаловский (в Тобольском округе). Одновременно Изылбашский районы переименовали в Молотовский.

В 1938 был образован Тюменский район, а ещё через год Ежовский район переименован в Дзержинский.

В 1940 были образованы Васисский, Дробышевский, Нижнеомский, Солдатский и Ульяновский районы. Тарский округ был упразднён, а его районы подчинены непосредственно области. В том же году Остяко-Вогульский НО был переименован в Ханты-Мансийский.

В 1943 в новую Курганскую область отошли Армизонский, Бердюжский, Исетский и Упоровский районы.

В 1944 в новую Тюменскую область отошли Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий национальные округа, Тобольский округ и Абатский, Аромашевский, Велижановский, Викуловский, Гольшмановский, Ишимский, Казанский, Маслянский, Нижнетавдинский, Новозаимский, Омутинский, Сорокинский, Тюменский, Юргинский и Ялуторовский районы.

В 1953 были упразднены Дзержинский, Кагановический и Солдатский районы.

В 1957 Молотовский район переименовали в Иртышский, а в 1962 Ульяновский — в Омский.

В 1963 были упразднены Азовский, Большеуковский, Васисский, Дробышевский, Иртышский, Колосовский, Кормиловский, Крутинский, Марьяновский, Нижнеомский, Одесский, Оконешниковский, Полтавский, Саргатский, Седельниковский, Усть-Ишимский и Шербакульский районы, но уже в 1964 Крутинский, Нововаршавский, Седельниковский и Шербакульский районы были вновь созданы.

В 1965 были восстановлены Большеуковский, Колосовский, Одесский, Оконешниковский, Полтавский, Саргатский, Усть-Ишимский, Кормиловский, Марьяновский, Нижнеомский районы.

В 1992 году был образован Азовский немецкий национальный район.

Описание Шербакульского района

Год образования района - 1924 г. Шербакульский район – многонациональный район нового заселения. В конце XIX века из казахских пастбищ, признанных излишними, стали нарезать участки для переселенцев. Первое крестьянское поселение – Борисовка (современный Шербакуль) – основано в 1893 году. Заселяли его русские и украинские переселенцы. В 1895 году основана Красноярка, заселенная немецкими колонистами, в 1896 году возникла Максимовка. Центр - р.п. Шербакуль Территория - 2,3 тыс. кв. км Численность населения на 01.01.2008 г. - 24,3 тыс. человек Плотность населения - 10 человек на кв. км Расстояние до областного центра - 91 км Административно-территориальное деление: сельские округа -9 (Александровский, Бабежский, Борисовский, Екатеринославский, Изюмовский, Красноярский, Кутузовский, Максимовский, Славянский)¹.

¹ <http://sherb.omskportal.ru/ru/municipal/localAuthList/3-52-259-1/officialsite/contacts.html>



Рис. 6 Карта Шербакульского района Омской области

Шербакульский район — административная единица на юго-западе Омской области России. Административный центр — посёлок городского типа Шербакуль. Площадь района — 2300 км².

Таблица 17. Численность населения

1926	1959	1970	1979	1989	2002
25 729	↗29 780	↗31 780	↘29 500	↗29 906	↘25 486
2006	2009	2010	2011	2012	2013
↘25 000	↘24 085	↘21 342	↘21 280	↘21 053	↘20 938
2014	2015				
↘20 633	↘20 378				

В состав района входят 1 городское и 9 сельских поселений (округов):

- Шербакульское городское поселение
- Александровское сельское поселение
- Бабежское сельское поселение
- Борисовское сельское поселение
- Екатеринославское сельское поселение
- Изюмовское сельское поселение
- Красноярское сельское поселение
- Кутузовское сельское поселение
- Максимовское сельское поселение
- Славянское сельское поселение

Районный центр -п.п. Шербакуль, связан с центром Омской области г. Омском автомобильной трассой с асфальтовым покрытием. Сообщение — маршрутные такси (а/м «Газель», ПАЗ). Железные дороги и водный транспорт отсутствуют.

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами или недостатками его местоположения, престижностью района, уровнем деловой активности, близостью транспортных магистралей, развитием инфраструктуры окружения.

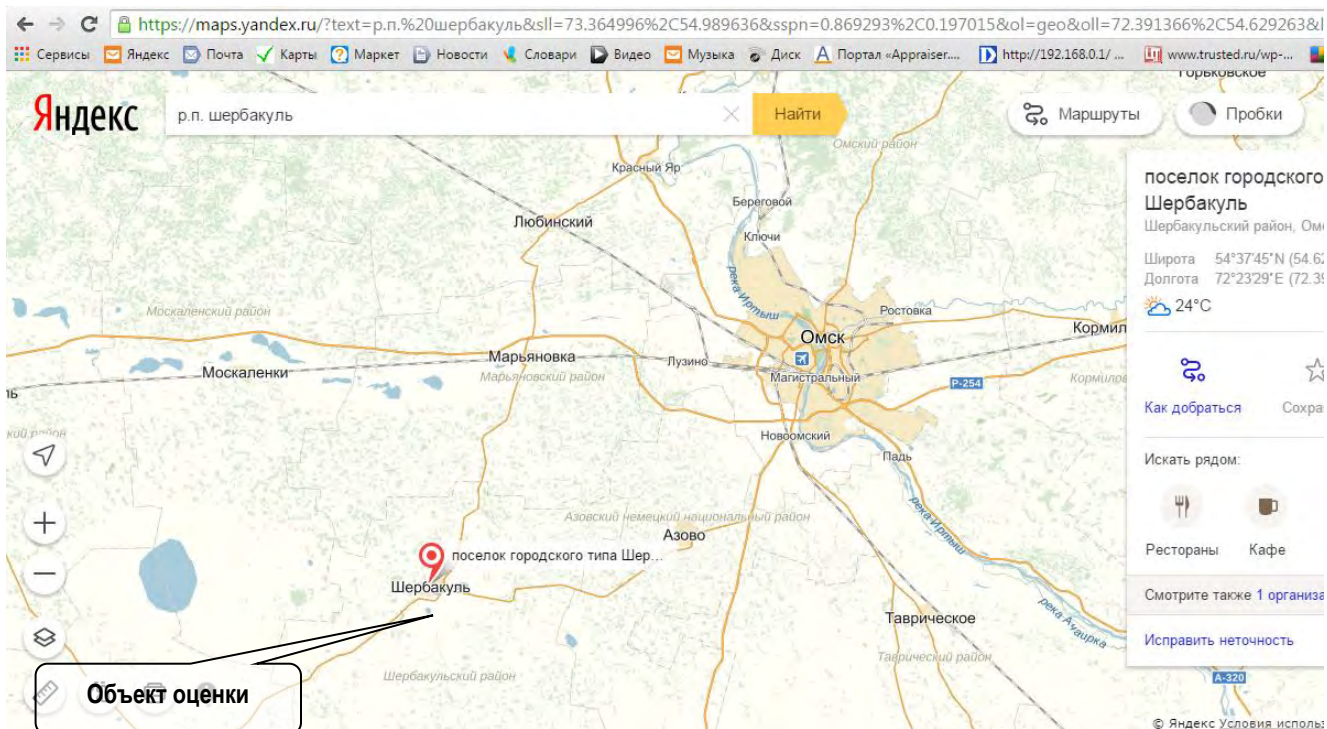


Рис. 7 Месторасположение объекта в контексте г. Омска(Источник <http://maps.yandex.ru/>)

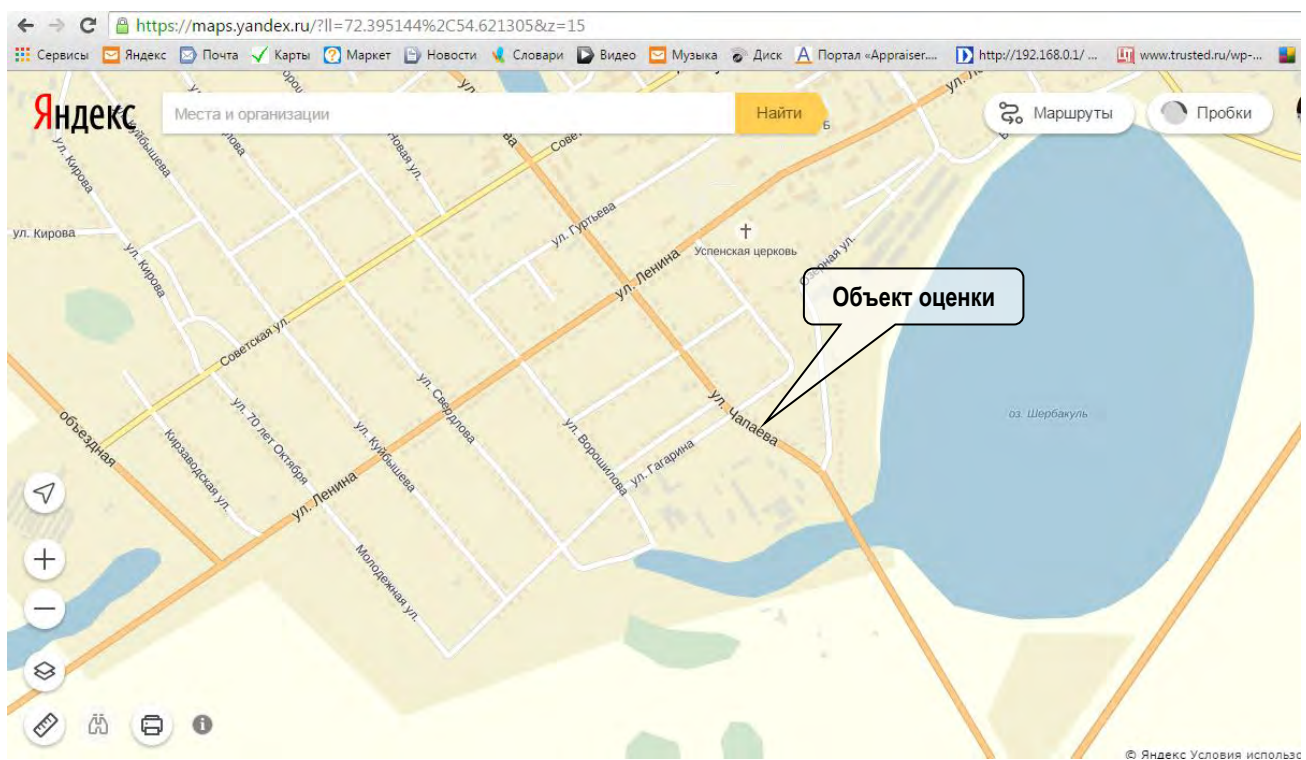


Рис. 8 Месторасположение объекта в контексте микрорайона (Источник <http://maps.yandex.ru/>)

Таблица 18. Описание местоположения

Наименование населенного пункта	Омская область, Шербакульский район, р.п. Шербакуль
Полнота застройки	Средняя, без разрывов
Локальное расположение в границах административной единицы (центральная часть, окраинная часть, средняя удаленность от центра)	Окраинная часть поселка
Описание непосредственного окружения	
Преимущественный тип застройки	Административная, производственно-складская, жилая

Окружающая застройка	Преимущественно жилая, производственно-складская
Близость к скоростным магистралям	Не имеет выхода на магистраль
Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Рядом отсутствуют
Обеспеченность объектами коммерческой инфраструктуры (субъективная оценка)	Рядом отсутствуют
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Имеются
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршрутные такси, автобусы
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгеновских лучей и гамма-излучений) в пределах допустимого.
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Сервитуты	На границы участка распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций.
Выводы:	
Преимущества местоположения	Объект расположен на расстоянии около 80 км от г. Омска
Недостатки местоположения	Удаленность от областного центра г. Омск
Тенденция данного сегмента рынка недвижимости	В целом ситуация в сегменте производственной недвижимости характеризуется как стабильная. Прогнозируемый специалистами тренд динамики средней цены предложения и ставки квадратного метра в сегменте производственной недвижимости г. Омска на ближайший год – без существенных изменений.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.

В соответствии с МСО 2005², под наиболее эффективным способом использования (НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

² IVS, 7th Edition, 2005, General Valuation Concepts and Principles.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев:

- Физическая возможность
- Правомочность
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ возможностей использования участка, как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли как свободного принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

- *Целевое назначение и разрешенное использование;*

Регулирование земельных отношений в Российской Федерации осуществляется, в первую очередь, на основании Земельного кодекса РФ (ЗК РФ), Градостроительного кодекса РФ (ГК РФ), а также другими законодательными и подзаконными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Большинство земельных участков, принадлежащих юридическим и физическим лицам, отнесены к определенной категории и имеют вид разрешенного использования. Статья 7 Земельного кодекса РФ подразделяет по целевому назначению земельные участки на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, радиовещания, энергетики, информатики, транспорта, телевидения, связи, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса

Земли населенных пунктов

Землями населенных пунктов являются все земли в пределах городской, поселковой черты и черты сельских населенных пунктов (ст. 70 ЗК). Правовой режим этой категории земель определен в ЗК и Градостроительном кодексе РФ.

Юридически разрешенное использование оцениваемого участка: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиопередающих и воздушных линий связи и линий радиосвязи, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

На участках расположены строения производственно-складского и административного назначения. На данные строения отсутствует право подтверждающая и техническая документация и данные о постановке на кадастровый учет.

Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка:

Окружение объекта оценки: жилая и производственно-складская застройка – производственно-складские и административные здания.

Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок: участок расположен в районе со средне развитой инфраструктурой.

- *Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;*

Рынок земли все еще имеет скудные очертания, учитывая два фактора: сложность документарного оформления (временной и финансовый фактор).

- *Текущее использование земельного участка.*

Производственно-складская застройка.

Выводы: При проведении анализа наилучшего использования объекта оценки, мы исходили из его фактического состояния и его конкретных особенностей, а именно:

- Участок относится к категории земель населенных пунктов;
- На земельном участке расположено здание гаража;
- Транспортная доступность хорошая;
- Удаленность от города – районный центр, 40 км от г. Омска;
- Инженерные коммуникации - в непосредственной близости.
- Инвестиционная активность района средняя.

Выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Юридическая разрешенность:

Юридически обоснованное использование земельного участка следующее: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиопроводных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

Физическая осуществимость

Физическая осуществимость диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.). При реализации рассматриваемых вариантов препятствий физического характера на данной территории не будет.

Финансовая осуществимость

В рамках исследуемой задачи проведен мониторинг банковских кредитов, которые выдают в настоящее время физическим лицам под строительство. Существующие предложения крупных банков в сфере ипотечного и инвестиционного кредитования, активная позиция правительства по снижению кредитных ставок позволяют прогнозировать возможность финансовой осуществимости с привлечением заемного капитала в ближайшей перспективе.

Экономическая целесообразность и максимальная эффективность

При анализе экономической целесообразности определяется, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу участка, насколько вариант использования земли «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения. Основным критерий экономической целесообразности: ЧОД>0.

Следует также учитывать потенциал местоположения оцениваемого участка земли. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. С точки зрения использования данного земельного участка согласно виду разрешенного использования, участок обладает низкой инвестиционной привлекательностью.

Максимально эффективным называется такой вариант использования участка, который обеспечивает его наибольшую стоимость.

Таблица 19. Результаты анализа вариантов использования земельного участка как свободного

Объект оценки	Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>	<p>участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов</p>	+	+	+	+
<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>	<p>участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов</p>				

Учитывая тип использования, размер участка, местоположение, инфраструктуру района расположения, существующий уровень спроса, а также законодательно разрешенное использование, наилучшим и наиболее эффективным является вариант использования – для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолинейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

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

В качестве вероятных вариантов использования объектов могут рассматриваться следующие варианты:

- производственное
- складское
- административное (офисное)
- торговое
- жилое

Анализ объекта оценки (одноэтажное здание автобусного гаража):

а) Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объемно-планировочные характеристики объекта (высота и площади помещений, материалы изготовления конструктивных элементов, планировка помещений и пр.) позволяют использовать объекты в соответствии с их первоначальным назначением здания. Иные виды использования требуют проведения реконструкции.

б) Законодательно разрешенное использование.

Подразумевает рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

в) Экономически осуществимое использование.

Экономическая осуществимость понимается как возможность реализации физически осуществимого и легального варианта в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

г) Наиболее доходное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

При анализе альтернативных и текущего вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из экономически целесообразных вариантов.

Таблица 20. Результаты анализа

<i>Вариант текущего использования</i>	Одноэтажное здание автобусного гаража
<i>Возможные варианты использования</i>	Производственно-складское/Гараж
<i>Физически возможные способы использования</i>	Производственно-складское/Гараж
<i>Правомочные способы использования</i>	Производственно-складское /Гараж

<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Производственно-складское/Гараж
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Производственно-складское/Гараж

Исходя из вышеизложенного Оценщик пришел к следующему заключению:
Учитывая возможные варианты использования и цели оценки, наиболее эффективное использование объекта – существующее (одноэтажное здание автобусного гаража).

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Омской области на рынок оцениваемого объекта

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году³

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объемов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил

³ http://economy.gov.ru/minrec/resources/97fcd9bd-03b8-4c66-a02f-117d69e48429/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_2014.pdf

23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

Таблица 21. Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2013 год		2014 год			
	декабрь	январь - дек.	ноябрь	декабрь	Декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ¹⁾	январь - дек.
ВВП ¹⁾	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец года ²⁾	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2 ⁵⁾	97,6 ⁵⁾	0,6	97,5 ⁵⁾
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,3 ⁵⁾	-1,3	101,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985 ⁵⁾		32600 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец года)	5,6	5,5	5,2	5,3 ⁶⁾	5,2	5,2 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5 ¹⁾		493,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7 ¹⁾		308,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.
²⁾ Ноябрь и декабрь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.
³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.
⁵⁾ Оценка Росстата.
⁶⁾ Предварительные данные

Итоги социально-экономического развития Омской области в 2014 году⁴

По итогам 2014 года темпы роста экономики Омской области сложились выше, чем в среднем по России.

⁴ http://mec.omskportal.ru/ru/RegionalPublicAuthorities/executivelist/MEC/SE_Itoги/2014.html

Прирост валового регионального продукта Омской области по оценке составил 2 % при увеличении валового внутреннего продукта Российской Федерации на 0,6 %.

Объем промышленного производства в 2014 году увеличился на 3,5 % относительно уровня 2013 года (по Российской Федерации – на 1,7 %). Положительная динамика отмечена по таким видам экономической деятельности как "Производство нефтепродуктов" (в 2014 году индекс физического объема составил 104,9 % к уровню 2013 года), "Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования" (114,9 %), "Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий" (113,9 %), "Производство транспортных средств и оборудования" (108 %), "Производство машин и оборудования" (100,3 %), "Целлюлозно-бумажное производство" (121 %), "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" (102 %).

В сельском хозяйстве объем производства продукции составил 94,5 % к уровню 2013 года, что обусловлено высокой базой предыдущего года.

По итогам 2014 года Омская область в Сибирском федеральном округе заняла 2 место – по производству мяса и зерна, 3 место – по производству молока, а также 3 место – по показателю производства продукции сельского хозяйства в расчете на душу населения.

В 2014 году введен в эксплуатацию ряд значимых объектов, среди которых свиноводческий комплекс в Омском муниципальном районе Омской области, завод по глубокой переработке высокопротеиновых масличных культур в Таврическом муниципальном районе Омской области, завод по производству круп мощностью до 40 тонн готовой продукции в сутки в Черлакском муниципальном районе Омской области, комплекс аквакультуры по производству осетровых и других ценных видов рыб, завод по переработке молока ООО "МилкОм", теплично-парниковый комбинат ООО "ТПК "Агрокультура" площадью 2,4 га с объемом производства 2 тыс. тонн овощей в сутки и агрологистический центр.

В районах Омской области введены в эксплуатацию после реконструкции и модернизации 8 животноводческих комплексов с доильными залами, проведена реконструкция, модернизация и строительство еще 20 животноводческих комплексов.

Запущены завод по производству бумаги для гофрирования ООО "Компания Капитал", вторая очередь комплекса по смешению, затариванию и фасовке моторных масел на Омском заводе смазочных материалов, а также вторая очередь российско-испанской линии "Тенсиланд", позволяющей выпускать многопустотные плиты шириной 1,5 м на Заводе сборного железобетона № 5 Треста Железобетон.

Объем работ, выполненных на территории Омской области по виду деятельности "Строительство", составил 97,9 % к уровню 2013 года. Введено в эксплуатацию 848 тыс. кв.м жилья или 102,6 % к уровню 2013 года, из них индивидуальными застройщиками – 170 тыс. кв.м жилья. В муниципальных районах Омской области введено 212,2 тыс. кв.м жилья.

Введены в эксплуатацию 5 новых детских садов, проведены работы по реконструкции и ремонту объектов образования, что позволило создать дополнительные места для 7000 детей дошкольного возраста. В результате проведенных мероприятий ликвидирована очередность детей в возрасте от 3 до 7 лет в дошкольные образовательные учреждения в 23 муниципальных районах Омской области.

Средняя заработная плата работников организаций составила 26313 рублей (106,3 % к уровню 2013 года).

Оборот розничной торговли по отношению к уровню 2013 года увеличился на 0,2 %. Объем платных услуг населению составил 100,3 % к уровню 2013 года. В структуре объема платных услуг наибольшая доля приходилась на жилищно-коммунальные услуги – 28,2 %, транспортные услуги – 15,7 %, услуги связи – 14,8 %, бытовые услуги – 12,9 %.

Объем внешнеторгового оборота составил 1260,7 млн. долл. США. Состоялись визиты деловых делегаций Омской области в Германию, Китай, Иран, в страны – участницы Таможенного союза, а также визиты представителей Германии, Голландии, Китая, Южной Кореи и стран – участниц Таможенного союза в Омскую область.

Уровень зарегистрированной безработицы на начало 2015 года составил 1,2 % от численности экономически активного населения, что соответствует среднему значению по Российской Федерации и ниже среднего значения по Сибирскому федеральному округу (1,5 %). Уровень общей безработицы в 2014 году составил 6,7 % от численности экономически активного населения и по сравнению с 2013 годом снизился на 0,1 процентного пункта.

Улучшилась демографическая ситуация. В Омской области впервые за последние 15 лет отмечены и миграционный (702 человека), и естественный (3628 человек) прирост населения.

Коэффициент рождаемости составил 15,1 промилле, что выше среднего значения по Российской Федерации (13,3 промилле), коэффициент смертности – 13,3 промилле, естественный прирост увеличился до 1,8 промилле (0,2 промилле в среднем по Российской Федерации).

Таблица 22. О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2014 ГОДА⁵

Основные показатели развития экономики Омской области	Январь-декабрь 2014 г.	В % к январю - декабрю 2013 г.
Индекс промышленного производства		103,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. руб.:		
-добыча полезных ископаемых	3735	89,5
-обрабатывающие производства	694683	114,0
-производство и распределение электроэнергии, газа и воды	43505	105,6
Объём выполненных работ и услуг по виду деятельности «строительство», млн. руб.	59352,8	97,9
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м. общей площади	845,4	102,3
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
- скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	252,9	95,7
-молоко, тыс. тонн	709,4	101,8
-яйца, млн. штук	783,7	98,6
Объём платных услуг населению, млн. руб.	77321,1	100,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	314250,0	100,2
Индекс потребительских цен на товары и платные услуги населению		В % к декабрю 2013 г. 111,4
Среднемесячная начисленная заработная плата (январь-август 2014 г.):	25668,6	К январю-ноябрю 2013 г. 106,4 99,3
номинальная, руб.		
реальная (с учётом роста цен), %		
Просроченная задолженность по заработной плате, млн. руб. (на 1 октября 2014 г)	12,5	К 1.01.14 г в 2,1 р
Количество организаций, имеющих просроченную задолженность по зарплате (на 01.10.14г.), в том числе в районах области	6 4	
Общая численность безработных, тыс. чел.	70,1	96,9
Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости в среднем за период, тыс. чел.	11,7	98,0
Среднедушевые доходы населения, руб., (предварительные данные)	24045,4	112,6
Реально располагаемые денежные доходы населения (т.е. номинальные доходы с учётом роста цен)		105,1

В Омской области индекс промышленного производства за период январь - декабрь 2014 года к соответствующему периоду предыдущего года составил 103,5 %.

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе - декабре 2014 года введено в действие 13218 квартир общей площадью 845,4 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками за свой счет и с помощью кредитов введено в действие 1620 квартир общей площадью 212,2 тыс. кв. метров.

В сельскохозяйственных организациях в январе-январе по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 0,8 %, молока на 4,8 %, яиц на 0,4 %. Рост производства скота и птицы на убой имел место в сельскохозяйственных организациях 15 районов, молока - 14 районах области, на долю которых приходилось 22,9 процента и 82,8 процента от общего объема их производства, соответственно.

В декабре 2014 года потребительские цены возросли на 11,4 % (относительно декабря 2013 года), в том числе:

- на продовольственные товары - 14,8 %, наибольший рост цен отмечен на сахар, крупы, плодоовощную продукцию, мясо и птицу, молоко и молочную продукцию,
- на непродовольственные товары - 7,2 %;
- на платные услуги населению - 12,6 %.

⁵ <http://www.omskprof.ru/soc05022015.html>

Задолженность по заработной плате на 1 января 2015 года составляла 12,5 млн. руб. и увеличилась по сравнению с 1 января 2014 года на 6,6 млн. рублей (в 2,1 раза).

Из общей суммы просроченной задолженности по заработной плате - 3,8 млн. рублей (30,0 %) приходилось на задолженность, образовавшуюся в 2013 году, 6,6 млн. рублей (50,7 %) - в 2012 году и ранее. Просроченная задолженность лицам, уволенным из организаций в 2013 году и ранее, составляла на 1 января 2015 года 8,2 млн. рублей (65,4 % от общей суммы задолженности).

Численность работников, перед которыми организации имели просроченную задолженность по заработной плате, на 1 января 2015 года составляла 414 человек и уменьшилась по сравнению с 1 декабря 2014 года на 41 человек (на 9,0 %).

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В результате осмотра объектов оценки, а так же исследования правоустанавливающей и технической документации объектов оценки, установлено, что объекты находятся в р.п. Шербакуль Шербакульского района Омской области и представляют собой здание автобусного гаража и земельные участки. Согласно результатам анализа НЭИ объекты оценки относятся к сегменту нежилой недвижимости – 1) здание автобусного гаража; 2,3) земельный участок для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолинейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента коммерческой недвижимости Омской области

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые дома и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

7.3.1. Рынок производственно-складских объектов Омской области

Участники рынка коммерческой недвижимости отмечают невысокий спрос на производственные и складские площади. Недвижимость производственной направленности востребована при таком развитии экономики, когда она не является моноэкономикой. А Россия, как известно, кроме углеводородов и другого сырья практически ничего больше не производит. Все более или менее работающие производства структурно входят в холдинги, которые не являются плательщиками в Омском регионе. Все это отрицательно сказывается на рынке коммерческой недвижимости Омска и Омской области. Производственные и складские помещения, сейчас практически не строят, а если их и возводят, то только для своего бизнеса. Поэтому купить подходящую в нормальном состоянии

производственную или складскую недвижимость достаточно проблематично.

По производственным помещениям есть спрос, но предложения по продаже очень сильно отличаются от спроса. Базы предлагаются в ценовой категории от 25 до 50 млн. рублей, а спрос есть в ценовой категории от 8 до 15 млн. руб. То есть, востребованы небольшие компактные изолированные базы. Но на рынке в основном представлено наследие советского режима – огромные базы с большими административно-бытовыми корпусами, которые очень плохо делятся на мелкие площади. Размер приобретаемого на сегодняшний день земельного участка под склад не превышает 500-700 квадратных метров, а площадь самого помещения – 300-500 квадратов. Арендатор снимает помещение, ориентируясь на объем своей продукции, чтобы не переплачивать за пустующие места. А так как в нашем городе более развит средний и мелкий бизнес, то и спроса на крупные объекты практически нет.

В результате анализа предложений объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу в Омской области, в течение 4 кв. 2014 г. – 2 кв. 2015 г. цена предложения 1 кв.м. производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 804,00 – 12 379,00р.

При этом средняя цена предложения 1 кв.м. составила 3 299,00 р.

Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам за 4 кв. 2014 г. – 2 кв. 2015 г. представлено в таблицах ниже.

Таблица 23. Предложения на рынке недвижимости в районах Омской области в сегменте производственно-складских объектов и СТО

Рубрика	Район	Расположение	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м, руб.	Контакты
склад/пр	обл калач	Отдельно стоящее теплое производственно-складское помещение. Все коммуникации, 4 кабинета. Удобные подъездные пути.	2 000 000,00	900,00 Зем.уч.: 1700 м2	2 222,00	8-913-978-40-19, Сывч Антонина Дарьевна ИП СЫВЧ А.Д.
склад/пр	обл исил	бокс-1500 м, на 7 ворот, 2 кран-балки, все коммуникации, 8(3812)49-79-99	15 000 000,00	1500,00 Зем.уч.: 20000 м2	10 000,00	49-79-99, производство ИНТЕР СФЕРА
склад/пр	обл азов	Продается кирпичный гаражный бокс с высотой потолков 6м под пилораму, склад, автомастерскую и т. д. Земельный участок в собственности. Электричество, печное отопление, газ на участке, водоснабжение и канализация есть. В здании есть хозяйственные комнаты, в которых, при необходимости, можно сделать ремонт и жить.	3 070 000,00	248,00 Зем.уч.: 1000 м2	12 379,00	20-02-84, 8-953-390-43-35, Мария СК-ПРОФЕССИОНАЛ
склад/пр	обл новов	Склад находится возле офисного здания по ул. Пролетарская, 3, р.п. Нововаршавка	550 000,00	653,00 Зем.уч.: -	842,00	Домск тел. (3812) 500-522
склад/пр	обл горьк	Недвижимость находится в р.п.Горьковское, в промышленной зоне. Большой гараж в собственности 850 м.кв.+ 15 с/с.Все огорожено, свет, отопление пристроена кочегарка.В нем располагается действующая пилорама (ленточный станок, многопильный)+ трактор погрузчик(все входит в стоимость) Документы готовы.Чистая продажа. Возможен обмен на недвижимость , авто	1 500 000,00	850,00 Зем.уч.: 1500 м2	1 765,00	ХОРОШИЕ СОСЕДИ тел. (3812) 90-39-95
склад/пр	обл марьян	Здания склада 1020 кв.м. и земельный участок 39 сот., в р.п. Марьяновка, ул. Победы, улица асфальтированная, коммуникация все рядом 47 км. от города. На участке бочка 5 куб имеется.	900 000,00	1020,00 Зем.уч.: 3900 м2	882,00	ООО"САКУРА", тел. +79083170331
склад/пр	обл марьян	Продается помещение под производственные нужды площадью 1729кв.м.(в собственности) Земля под зданием тоже в собственности площадью 3575 кв.м. Высота помещения 4,5м. Территория охраняемая, огорожена. Эл.подстанция рядом, вода подведена. Объект находится на расстоянии 1 км от Тюменской трассы. Возможна аренда помещения на взаимовыгодных условиях! звоните нам -и мы ответим на все Ваши вопросы.	1 390 007,00	1729,00 Зем.уч.: 35750 м2	804,00	Ирина, тел. +79236881193
склад/пр	обл назыв	СРОЧНО В СВЯЗИ С ПЕРЕЕЗДОМ ЦЕНА СНИЖЕНА В ДВА РАЗА!!! универсальное здание включает в себя : склад, гараж и автомойку . при необходимости стены можно убрать и получить одну большую производственно-складскую или торговую площадь. высота потолков 5м , 220/380в, 10кВт высота ворот 3. 5 м.видеонаблюдение здание и земля в собственности ТОРГ ОБМЕН ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ	999 000,00	625,00 Зем.уч.: -	1 598,00	Марина, тел. +79083171400
склад/пр	обл рус-пол	Помещение под склад, стояночный бокс, площадью 794 кв. м. и стоимостью 750 тыс. руб. на земельном участке площадью 9151 кв. м. Так же по данному адресу расположен бокс площадью 516 кв. м на земельном участке 2131 кв. м. и стоимостью 500 тыс. руб. Оба здания без	750 000,00	794,00 Зем.уч.: 9151 м2	945,00	Екатерина Анатольевна, тел. 8-923-677-67-70, 24-34-00

		Электричества и отопления. Звонить с 8: 30 до 17: 30.				
склад/пр	обл корм	Продам производственное помещение 868 м ² земельный участок 27 соток под объектом в собственности	1 350 000,00	868,00 Зем.уч.: 2700 м2	1 555,00	Роман, тел. 8-908-807-10-53
Среднее значение 1 кв.м, руб.					3 299,00	
Минимальное значение 1 кв.м, руб.					804,00	
Максимальное значение 1 кв.м, руб.					12 379,00	

7.3.2. Рынок земли

Ситуация в сегменте земельных участков Омской является наименее предсказуемой. Прежде всего, это связано с особенностями данного вида недвижимости. Небольшой объем предложения в количественном отношении, сложность в определении формы собственности (право аренды или право собственности), трудности в определении вида назначения земельного участка – все эти факторы усложняют работу по анализу ситуации в сегменте и прогнозированию динамики развития. Значительную корректировку цены предложения создает наличие планов перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений, с дальнейшим строительством на этих наделах жилой или коммерческой недвижимости. В результате каждый расчет показателей в каждом последующем квартале позволяет фиксировать резкие (порой в 2-4 раза) изменения цены предложения, что, безусловно, не соответствует действительности.

В целом, рынок земли в Омской области развит слабее, чем рынок коммерческой и жилой недвижимости. Предложения по продаже, аренде и продаже права аренды на рынке земельных участков незначительно. Исключением являются предложения по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

Ценовой минимум на участки промышленной земли 26 р./кв.м (Нововаршавский район). Ценовой максимум составил 370 р./кв.м (Одесский район). Показатель средней цены предложения 1 кв.м., добавил 135 р./кв.м. Состав базы данных по продаже земельных участков поселений представлен в таблице ниже.

Таблица 24. Предложения на рынке земельных участков в районах Омской области

Рубрика	Район	Расположение	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м, руб.	Контакты
зем.уч.	обл горьк	Предлагаем к продаже земельный участок расположенный в Горьковском районе, д. Новооболонь, для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения общей площадью 5583 кв. м., по договору аренды на 49 лет. Срок аренды устанавливается с 31. 08. 2011г. по 31. 08. 2060г. Участок расположен недалеко от деревни, в живописном месте окруженный красивым озером и лесом, что дает возможность для реализации различных инвестиционных проектов(от разведения и ловли рыбы, до активного отдыха на воде). По участку проходит линия электропередач. Осмотр объекта по согласованию. Торг уместен.	290 000,00	5 583,00	52,00	8-913-976-81-64, 50-23-42, Евгений Новосел
зем.уч.	обл одес	Участок расположен в селе Одесское, на пересечении улиц Одесская - Кирова. Самый центр села, хорошие проезды дороги, рядом газ, вода, электричество. Идеально подходит для коммерческого использования. Рядом рынок, магазины.	500 000,00	1 350,00	370,00	8-908-797-35-85, Виталий СОБСТВЕННИК
зем.уч.	обл марьян	Продается земельный участок 75 соток, расположен р. п. Марьяновка Омской области в районе перекрестка дорог Омск-Челябинск-Марьяновка-Любино северная сторона. Подходит под кафе, станцию тех. обслуживания, заправку. Расстояние от Омска 34 км. Обращаться в агентство недвижимости «Омская недвижимость» по тел: 51-10-51, 8-913-643-69-27, Оксана Владимировна.	1 560 000,00	7 500,00	208,00	51-10-51, Оксана Владимировна ОМСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
зем.уч.	обл черл	Компания "Привилегия" предлагает земельный участок на берегу реки Иртыш в поселке Черлак Омской области. Площадь участка 188 соток, земля в собственности. Назначение земель - для производственных и административных зданий, строений. Участок находится на территории поселка на улице Мельникова № 187. Центральная магистраль, подъездные пути, электроснабжение.	2 200 000,00	18 800,00	117,00	48-19-02, Привилегия ПРИВИЛЕГИЯ
зем.уч.	обл тавр	Земельный участок в р.п. Таврическое Омской области, площадью 65 соток, газоснабжение, электричество, зимний водопровод, участок в собственности Вид разр. использования: производственные	850 000,00	6 500,00	131,00	КАПИТАЛЬ БЦ тел. (3812) 380-622
зем.уч.	обл сарг	Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи, а так же рядом лес и жилой сектор недалеко. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Если Вы местный то должны знать где находятся улицы Омская и Гагарина, вот на их пересечении и находится участок.	150 000,00	5 000,00	30,00	Александр, тел. 8-953-399-26-98
зем.уч.	обл азов	Продается промзона 50 соток, есть подъезд, рядом размещена электростанция	1 000 000,00	5 000,00	200,00	Павел, тел. 8-950-333-63-85
зем.уч.	обл новов	Продается земельный участок площадь 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п.	311 000,00	12 088,00	26,00	Наталья, тел. 8-950-219-04-88

		Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения.				
зем.уч.	обл шерб	Продаю земельный участок 12 соток.Рядом имеется газ,водопровод.Территория огорожена и под охраной.Возможен бартер.	220 000,00	1 200,00	183,00	Иван, тел. 8-904- 071-21-41
зем.уч.	обл черл	Продам земельный участок под строительство здания гаража. Адрес: р.п. Черлак, ул. Производственная, 24. 300 метров от Федеральной трассы М38. Рядом замечательный сосновый лес. Хорошее местоположение.	110 000,00	4 000,00	28,00	Александр, тел. 8- 908-792-05-03
Среднее значение 1 кв.м, руб.					135,00	
Минимальное значение 1 кв.м, руб.					26,00	
Максимальное значение 1 кв.м, руб.					370,00	

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

К обязательным критериям выбора элементов сравнения сопоставимых объектов-аналогов относятся экономические факторы и физические характеристики, которые являются ценообразующими факторами коммерческой недвижимости. К экономическим факторам относятся:

- право собственности;
- дата продажи;
- условия продажи;
- уторговывание.

Корректировка на цену предложения

Корректировки цен объектов недвижимости определены в соответствии с данными ежеквартального бюллетеня «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.».

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омск, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Для определения размера корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Таблица 25. Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	Продажа		Аренда	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Офисные помещения	2,9	15,9	2,2	10,2
Торговые помещения	2,7	16,0	1,5	10,2
Производственно-складские помещения	6,6	22,1	5,2	19,3

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г. Омск, данные приведены в таблице:

Таблица 26. Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	9,4	6,2
Торговые помещения	9,4	5,8
Производственно-складские помещения	14,4	12,3

Таблица 27. Скидка на цену предложения для земельных участков, %

Тип объекта	Величина уторговывания, %		
	min	max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	5,0%	15,7%	10,3%
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	3,9%	12,1%	8,0%
Земельные участки под коммерческую офисно-торговою застройку (ВРИ 5,7)	5,7%	18,8%	12,3%
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	5,8%	20,2%	13,0%
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	9,9%	25,6%	17,7%

Сроки экспозиции

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Таблица 28. Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3,8	8,7	6,2
Торговые помещения	2,6	8,5	5,5
Производственно-складские помещения	5,0	12,1	8,6

Таблица 29. Сроки экспозиции для земельных участков

Тип объекта	Сроки экспозиции, месяцев		
	ми п	ма х	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	5,0	10,5	7,8
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	2,0	7,2	4,6
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5,7)	4,1	9,8	7,0
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8)	4,3	12,0	8,2
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	5,1	12,3	8,7

Основными физическими характеристиками, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости, являются:

- общая площадь;
- месторасположение;
- наличие коммуникаций;
- уровень отделки.

Корректировка на площадь

Цена продажи 1 кв.м. также зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв.м. снижается при увеличении площади помещений. В данном случае величина корректировки цен объектов недвижимости определена в соответствии с данными ежеквартального бюллетеня «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.»

Таблица 30. Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-500	501-1000	1000-5000	более 5001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	- 9,6%	-15,1%	-24,0%	- 29,7%

Корректировки на площадь торговых и производственно-складских помещений были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

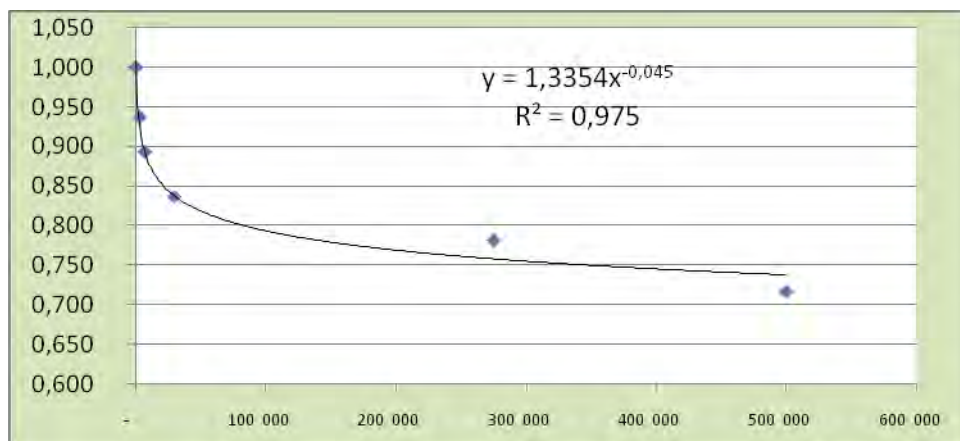
Земли населенных пунктов

Цена земельных участков зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м. земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади земельных участков, расположенных в населенных пунктах Омской области и города Омска, приведена в следующей таблице.

Таблица 31. Корректировка на различие в площади земельных участков

Площадь объекта аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м					
	до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1 000 кв.м (%)	0%	4%-9% среднее - 6,3%	8%-14% среднее - 10,6%	14%-19% среднее - 16,4%	19%-25% среднее -21,9%	25%-32% среднее - 28,3%
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1 000 кв.м, (корректирующий коэффициент)	1,000	0,937	0,894	0,836	0,781	0,717

В результате обработки данных, полученных от экспертов и приведенных в таблице выше, методом наименьших квадратов была построена степенная функция, выражающая непрерывную зависимость стоимости земельных участков земель населенных пунктов от их площади. Она приведена на следующем рисунке.



Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка (значение корректирующего коэффициента на площадь участков указано по вертикальной оси, площадь участков указана по горизонтальной оси)

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9758) эту зависимость описывает уравнение:

$$Y = 1,3354 * X^{-0,045}$$

где X - площадь рассматриваемого земельного участка.

Таким образом, итоговая формула для расчета поправки на различия в площади участков будет выглядеть следующим образом:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,045}$$

где: K_s – корректировка на площадь;
 S_o – площадь объекта оценки,
 S_a – площадь аналога.

Месторасположение

Корректировка на местоположение объектов недвижимости определены в соответствии с данными ежеквартального бюллетеня «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.».

Потенциал местоположения является определяющим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. К нему относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т.д. Так как рынок коммерческой недвижимости слабо развит в сельских районах Омской области, невозможно провести расчет корректировок на местоположение за счет анализа стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории области.

Вариантом замены корректировки на местоположение является корректировка на изменение покупательной способности населения в районах Омской области.

Индекс покупательной способности населения Омской области определяется на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, исходя из сравнения цен предложений на жилую недвижимость (индивидуальные жилые дома), находящуюся в различных районах Омской области. Основанием того, что в расчеты принимаются объекты жилого фонда, послужило наличие достаточного количества выставленных на открытую продажу объектов жилого назначения. Информация о стоимости индивидуальных жилых домов позволяет сравнить уровень цен на аналогичные объекты в районных центрах и сельских поселениях и тем самым определяет уровень покупательной способности населения в различных районах.

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв.м. жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, n55.ru, gorod55.ru.

Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки - C_{00} ;

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта аналога - C_{OA} ;

-расчет корректировки на местоположение на основании полученных средних цен на жилую недвижимость – $K_{МП}$ - производится по следующей формуле:

$$K_{МП} = \frac{C_{ОО}}{C_{OA}} ;$$

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области. (В качестве индекса покупательской способности используется стоимость 1 кв.м. жилья). Результаты проведенного анализа представлены в следующей таблице.⁶

Таблица 32. Расчет средней стоимости жилья для районов Омской области по состоянию на июнь 2014 г.

Местоположение (район, районный центр)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по району (без учета предложений по районному центру), руб. (индекс покупательской способности)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по районному центру, руб. (индекс покупательской способности)
Азовский район, Азово	18 368	25 422
Большереченский район, Большеречье	7 304	14 758
Большеуковский район, Большие Уки	5 548	10 875
Горьковский район, Горьковское	9 678	11 825
Знаменский район, Знаменское	5 660	11 094
Исилькульский район, Исилькуль	6 951	12 696
Калачинский район, Калачинск	11 897	20 950
Колосовский район, Колосовка	5 104	11 105
Кормиловский район, Кормиловка	13 732	23 126
Крутинский район, Крутинка	7 531	11 940
Любинский район, Любино	13 818	20 988
Марьяновский район, Марьяновка	10 590	18 316
Москаленский район, Москаленки	8 350	13 775
Муромцевский район, Муромцево	6 098	10 588
Называевский район, Называевск	6 853	12 191
Нижеомский район, Нижняя Омка	7 300	12 100
Нововаршавский район, Нововаршавка	6 733	12 463
Одесский район, Одесское	9 196	13 690
Оконешниковский район, Оконешниково	7 091	13 342
Павлоградский район, Павлоградка	8 552	13 529
Полтавский район, Полтавка	6 600	11 529
Русско-Полянский район, Русская Поляна	6 264	12 375
Саргатский район, р.п. Саргатское	10 709	17 600
Седельниковский район, Седельниково	6 149	10 699
Таврический район, Таврическое	13 746	18 359
Тарский район, Тара	8 030	20 663
Тевризский район, Тевриз	5 548	10 875
Тюкалинский район, Тюкалинск	6 748	13 009
Усть-Ишимский район, Усть-Ишим	5 548	10 875
Черлакский район, Черлак	7 058	12 115
Шербакульский район, Шербакуль	7 985	13 808

Из данных, приведенных в таблице, были исключены сведения о величинах средней удельной стоимости жилья на территории Омского района и территории города Омск, так как эти две территории отличаются большим разбросом цен на индивидуальные жилые дома. Поэтому при использовании аналогов с данных территорий необходимо точнее рассчитывать стоимость жилья для определенного местоположения (зоны), расположенной внутри территории города Омск или территории Омского района.

⁶ Данные, использованные для расчетов, включая сканы объектов-аналогов, приведены в отдельном Приложении, доступном в методическом отделе НП «Омская коллегия оценщиков».

Также обращаем внимание, что приведенные в таблице средние значения удельной стоимости жилья разбиты на две группы:

- средняя удельная стоимость жилья на территории районного центра;
- средняя удельная стоимость жилья в сельских населенных пунктах района без учета районного центра.

Исследования показали, что недвижимость в районном центре стоит в среднем в 1,7 раза дороже, чем в сельских населенных пунктах района (без учета районного центра).

В силу универсальности данной корректировки она может быть рекомендована к применению при оценке объектов не только коммерческой, но и жилой недвижимости, расположенных на территории Омской области (за исключением города Омска и Омского района).

Корректировка на инженерные коммуникации

Одной из важных характеристик земельного участка является наличие на нем коммуникаций. Наиболее распространенными из них являются: вода, газ, электричество. Данный фактор стоимости учитывает наличие инженерных коммуникаций на участке, а также учитывает их состав. При отсутствии коммуникаций на участке, рассматривается возможность подключения к коммуникациям расположенным на соседних участках. Величина корректировки определялась на основании данных специализированного издания «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №2. Итоги 2013 года (по состоянию на 1 января 2014 г.)», опубликованного НП «Омская коллегия оценщиков».

Изменение цены участков в зависимости от наличия инженерных коммуникаций приведены в следующей таблице.

Таблица 33. Влияние наличия определенного вида коммуникаций на стоимость земельного участка из состава земель населенных пунктов по сравнению со стоимостью участка без этого вида коммуникаций (% от цены продажи)

Тип объекта	Водоснабжение холодное	Электро-снабжение	Центральное отопление	Газоснабжение	Канализация
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	4%	3%	4%	3%	4%
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	4%	3%	4%	3%	4%
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку и гостиницы (ВРИ 5,7,6,8)	4%	4%	3%	2%	3%
Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9)	3%	5%	2%	4%	2%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние произведена на основании экспертно определенного физического износа, определенного в соответствии со шкалой экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств.

Таблица 34. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств⁷

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в	от 15 до 30

⁷ <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70308034/>

	ремонта)	хорошем состоянии.	
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Итак, основные параметры, по которым в первую очередь будут выбирать землю для наиболее эффективного инвестирования личных средств: на первом месте - полноценный пакет документов на земельное владение. Далее: направление и удаленность от города, а так же уникальное природное окружение (лес, вода), и площадь участка. Наконец, последним в списке стало наличие коммуникаций. Последнее место этого важнейшего условия инвестирования объясняется очень просто: из перечисленных параметров это единственный, подлежащий изменению.

Следует отметить, что рынок коммерческой недвижимости не является совершенным рынком, так как нежилые помещения нельзя стандартизировать, продавать и покупать по образцам, очень многие объекты коммерческой недвижимости являются поистине уникальными и неповторимыми. Каждая сделка с недвижимостью уникальна и включает в себя много юридических формальностей, объемную документацию и особенности финансирования. Поэтому при определении цены продажи или аренды в каждом конкретном случае приоритетным является экспертное мнение непосредственных участников рынка коммерческой недвижимости, имеющих дело с реальными сделками – риэлторов ведущих омских агентств.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://omsk.mlsn.ru>;

<http://www.omskrielt.com>;

<http://www.gorod55.ru>;

<http://www.avito.ru/omsk>;

Ежеквартальный бюллетень «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.

«Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №2. Итоги 2013 года (по состоянию на 1 января 2014 г.)», опубликованного НП «Омская коллегия оценщиков»

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70308034/>

7.5. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«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».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной

согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в главе 6, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Выводы: Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки относится к сегменту коммерческой производственно-складской недвижимости (здание автобусного гаража). Основными ценообразующими факторами данной недвижимости являются:

- Качество передаваемых прав;
- Дата сделки/предложения.
- Арендная плата/ставка аренды.
- Маркетинговый период (время, в течение которого объект был сдан в аренду, либо находится в листинге).
- Размер (площадь) объекта аналога.
- Адрес/местоположение объекта аналога.
- Наличие инженерных коммуникаций.
- Иная описательная информация по всем отобраным элементам сравнения (например, состояние объекта аналога, требуемые затраты на ремонт, если таковые данные имеются, состояние подъездных путей и пр.).

Предположения о продаже зданий на рынке коммерческой недвижимости Омской области, на дату оценки имеются. С учетом результатов анализа рынка (пункт 7.3.) в качестве аналогов были отобраны объекты, отвечающие следующим критериям:

- здания производственно-складского назначения, использование которых возможно в качестве гаража;
- состав передаваемых прав - собственность;
- объекты расположены в районах Омской области (за исключением Омского района вследствие своего близкого расположения относительно областного центра г. Омск);
- имеется прилегающий земельный участок и данные о его размерах;
- наиболее подходящие по площади (не более 1500 кв.м.);
- без подключенных коммуникаций.

Таким образом, основным критерием выбора объектов сравнения являлся: соответствие типа функционального использования объектов аналогов и Объекта, либо возможность его использования, в соответствии со спецификой объекта. В качестве объектов сравнения были отобраны сделки/предложения по *продаже зданий производственно-складского назначения, использование которых возможно в качестве гаража.*

Объекты оценки (земельные участки) относятся к сегменту нежилой недвижимости (*земельный участок для для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолинейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической*

деятельности, военных объектов). Основными ценообразующими факторами данной недвижимости являются:

- назначение
- площадь
- местоположение
- наличие и состав улучшений
- наличие инженерных коммуникаций

С учетом результатов анализа рынка (пункт 7.3.) в качестве аналогов для земельных участков были отобраны земельные участки, отвечающие следующим критериям:

- земельные участки промназначения;
- земельные участки подходят под строительство гаража;
- состав передаваемых прав - собственность;
- свободные от застройки объектами капитального строительства;
- без коммуникаций и наличия ТУ на подключение коммуникаций и прочих разрешений;
- расположены в районах Омской области (за исключением Омского района вследствие

своего близкого расположения относительно областного центра г. Омск).

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта были выбраны объекты-аналоги, имеющие аналогичное либо сопоставимое назначение (для строительства гаража), наиболее подходящие по площади, без подведенных коммуникаций и не имеют ТУ на подведение коммуникаций, свободные от строений/сооружений, находящиеся в собственности и т.д.

8. Описание процесса оценки Объекта оценки

8.1. Используемая терминология и процесс оценки

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки и используются как организациями-оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

Понятие "**Рыночная стоимость**", используемое в настоящем отчете, определяется как:

"...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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".⁸

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Утилизационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – это разумное, вероятное и разрешенное использование незастроенной земли или улучшенного объекта оценки, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Недвижимость – 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 (Ст.130 ГК РФ).

Здание – это постройка (пассивная часть основных фондов, недвижимость), назначением которой является создание благоприятных условий для жилья, труда, коммунально-бытового и социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей и работы

⁸ Федеральный Закон об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., ст.3.

технологического оборудования.

Земля: Ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, предпринимательская деятельность).

Сервитут: Право собственника, владельца, пользователя земельного участка на ограниченное пользование земельным участком, находящимся в собственности (владении, пользовании) другого лица, устанавливаемое на основании оформленного соглашения между сторонами или решения суда.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы.

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр объекта оценки и его окружения.
3. Беседа с Заказчиком и изучение представленных документов, касающихся оцениваемого объекта.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

8.2. Методология оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

Следует избегать включения в Отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

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 выражается в виде диапазона величины).

В соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 года; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 года; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007 года, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

1. доходный;
2. затратный;
3. сравнительный.

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 оценки.

8.3. Описание применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Несмотря на большое разнообразие объектов собственности по их местоположению, вариантам использования, возрасту, пригодности для определенной деятельности и другим параметрам, основные подходы остаются неизменными.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.13 ФСО №1).

Согласно п. 21 ФСО № 1 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.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

Согласно п. 22 ФСО № 1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход, на основе которого существуют два метода оценки стоимости объекта оценки:

- Метод прямого сравнения продаж, при его применении с аналогом, который подбирается для оценки объекта оценки, выполняются корректирования цены продажи объекта сравнения по определенным элементам сравнения (права стоимости, условия финансирования, условия продажи, состояния рынка, физические характеристики),
- Метод статистического моделирования стоимости летательного аппарата. Он применяется в случае невозможности применения метода прямого сравнения продаж для оценки стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п. 23 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При использовании затратного подхода стоимость объекта определяется издержками на его создание, приобретение, пуск в эксплуатацию, изменение и утилизацию, с учетом всех видов износа. Данный подход основывается на изучении возможностей инвестора по воссозданию оцениваемых активов и предполагает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение нового самолета.

Экспертная оценка стоимости оцениваемого объекта оценки затратным подходом может проводиться следующими методами:

- Сравнение с отпускными ценами (ценами предложения) предприятия – изготовителя,
- Количественного анализа (калькуляции затрат),
- Анализа и индексации имеющихся калькуляций,
- Расчета по укрупненным нормативам.

Обоснование отказа от применения подходов к оценке

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

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

При оценке рыночной стоимости, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Данный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

При анализе рынка купли-продажи нежилых строений/зданий Омской области, выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту, (по

назначению, местоположению, техническому состоянию) что позволяет применить сравнительный подход.

2. 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).

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.

Оценка имущества с точки зрения затрат состоит из следующих этапов:

ЭТАП 1. Расчет стоимости прав на земельный участок, на котором находится объект недвижимости.

ЭТАП 2. Расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, в т. ч. расчет прибыли предпринимателя, путем анализа затрат на строительство зданий и учет ее в стоимости объекта.

ЭТАП 3. Определение уменьшения полезности улучшений в результате износа: физического износа, функционального, экономического устареваний.

ЭТАП 4. Расчет стоимости улучшений путем вычитания из величины затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа и устареваний.

ЭТАП 5. Расчет стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход не применим, так как отсутствует техническая документация на объект.

3. Доходный подход - В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Отказ от использования доходного подхода: Оценщик отказывается от использования доходного подхода в силу следующих причин:

- Оценщик не располагает сведениями о величине расходов по содержанию объекта недвижимости. Кроме того, отсутствует возможность отнести расходы по содержанию здания к объекту оценки.

Учитывая этот факт, выявить и проанализировать чистый операционный доход от оцениваемого объекта также невозможно. Доходный подход в данном случае не применим, в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1.

8.4. Методы оценки земельных участков

В теории выделяют следующие методы оценки рыночной стоимости земли, основанные на принципах **Сравнительного подхода**:

- Метод сравнения продаж
- Метод выделения
- Метод распределения

Доходного подхода

- Метод капитализации земельной ренты
- Метод остатка
- Метод предполагаемого использования

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными

единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводства или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого

операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на воспроизводство или замещения улучшений.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет затрат на воспроизводство/замещение улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство/замещение улучшений земельного участка.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Обоснование отказа от применения подходов к оценке

При анализе рынка купли-продажи земельных участков Омской области, выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту, что позволяет применить сравнительный подход.

Согласно ст. 21 ФСО-1 Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Спрогнозировать поток дохода для оцениваемого объекта невозможно, так как рынок аренды объектов аналогичных оцениваемому, прежде всего, по местоположению и фактическому использованию не развит, о чем свидетельствует практически полное отсутствие предложений по аренде объектов-аналогов. Информация об единичных сделках не может служить обоснованной базой для проведения расчетов.

Принимая во внимание вышеизложенное, рассчитать доходы, которые приносит данный объект, не представляется возможным. Учитывая этот факт, выявить и проанализировать чистый

операционный доход от оцениваемого объекта также невозможно. Доходный подход в данном случае не применим, в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1

Согласно ст. 23 ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование. Получается, что плодородный участок будет стоить дешевле, чем аналогичный, расположенный на каменистой или болотистой почве. А если взять участок в городе, то получится, что чем дороже работы на проведение к участку коммуникаций, тем ценней участок, хотя обыкновенный житейский опыт подсказывает, что большей стоимостью будет обладать участок, на котором проведение таких работ вовсе не понадобится или сведется к минимуму. В связи с вышеизложенным методики Затратного подхода при оценке объекта оценки не применимы, в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 23 ФСО-1.

Выводы

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объекте оценки и пришел к выводу о возможности применения *сравнительного* подхода для оценки стоимости улучшений и *сравнительного* подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка.

8.5. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка недвижимости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

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

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./кв.м., руб./гостиничный номер, руб./машиноместо и т.д.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Принято различать следующие элементы сравнения:

- набор прав на недвижимость, передаваемые при сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- месторасположения объекта;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Стоимость оцениваемого объекта методом сравнения продаж рассчитывается согласно формуле:

$$C_{стр.} = S_{стр.} \times C_{расч.}$$

где:

$C_{стр.}$ – рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости;

$S_{стр.}$ – площадь оцениваемого объекта по внутреннему обмеру;

$C_{расч.}$ – расчетная стоимость 1 кв. м по сравнительному анализу.

Анализ сопоставимых объектов и проведение корректировок цены их продаж

Для применения подхода сопоставимых продаж, Оценщики провели исследование рынка, с тем, чтобы найти недавно осуществленные продажи/предложения аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

- Изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
- На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Учитывая общность таких характеристик как местонахождение, назначение, материал конструктивных элементов, настоящее использование, считаем возможным применить стоимость одного квадратного метра по найденным аналогам для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При сборе информации были проанализированы следующие источники информации:

- сайты <http://www.gorod55.ru>, <http://www.n55.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://land.ngs55.ru/>.

Критерии отбора объектов-аналогов представлены в п. 7.6. настоящего отчета.

В качестве аналогов были отобраны объекты наиболее близкие по физическим параметрам оцениваемым объектам.

Информация об аналогах объекта оценки приведена в нижеследующей таблице (см. приложение к отчету).

Таблица 35.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Здание склада, площадь 1020 кв.м. Площадь земельного участка: 3900 кв.м. Коммуникации: все рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Победы	Производственно-складское помещение, площадью 794 кв.м. Площадь земельного участка: 9151 кв.м. Коммуникации: рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Русско-Полянский район, р.п. Русская Поляна, ул. Северная, д. 59	Производственное помещение, площадью 868 кв.м. Площадь земельного участка: 2700 кв.м. Коммуникации: рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. 40 лет Победы, д. 1
Цена предложения, руб.	900 000,00	750 000,00	1 350 000,00
Источник информации	10.06.2015	05.05.2015	03.07.2015
Дата продажи/предложения	http://gorod55.ru/realty/detail/00BB0TWVF	http://omsk.mlsn.ru/prodazha-kommercheskoj-nedvizhimosti/sklad-proizvodstvo-severnaya-59-id34735/	https://www.avito.ru/kormilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_868_m_311304256
Площадь земельного участка	3900,0	9151,0	2700,0
Право на земельный участок	собственность	собственность	собственность
Общая площадь	1020,0	794,0	868,0
Местоположение	Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Победы	Омская область, Русско-Полянский район, р.п. Русская Поляна, ул. Северная, д. 59	Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. 40 лет Победы, д. 1
Инженерные коммуникации	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом
Состояние и уровень отделки помещения	Плохое техническое состояние	Плохое техническое состояние	Плохое техническое состояние
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Обоснование корректировок

Корректировка на размер земельного участка в составе ЕОН (единого объект недвижимости)

Для исключения влияния стоимости земельного участка на стоимость объекта оценки из стоимости объекта аналога вычитается стоимость земельного участка, относящегося к объекту аналогу. Существенно, что земельный участок выделен и закреплен за строением в соответствии с действующим законодательством. Расчет представлен в таблицах ниже.

Таблица 36.

	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Земельный участок площадью 3900 кв.м. Коммуникации: проходят рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Победы	Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Площадь: 9500 кв.м. Адрес: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Земельный участок площадью 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения	Земельный участок под строительство здания гаража. Адрес: р.п. Черлак, ул. Производственная, 24. 300 метров от Федеральной трассы М38. Площадь: 7500 кв.м.
Цена предложения, руб.	-	150 000,00	311 000,00	110 000,00
Дата публикации		26.05.2015	19.06.2015	18.01.2015
Источник информации		https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_577656139	https://www.avito.ru/novovarshevka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408311667	https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379
Площадь земельного участка, кв. м	3 900,0	5 000,0	12 088,0	4 000,0
Стоимость 1 кв. м, руб.		30,00	25,73	27,50
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Условия продажи		возможность торга не указана	возможность торга не указана	возможность торга не указана
Поправка на торг		-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная цена, руб.		27,03	23,18	24,78
Поправка на площадь земельного участка		1,011	1,052	1,001
Скорректированная цена, руб.		27,33	24,39	24,81
Дата продажи/предложения	Июль 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		27,33	24,39	24,81
Назначение	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		27,33	24,39	24,81
Наличие коммуникаций	проходят рядом	проходят рядом	вода	проходят рядом
Корректирующий коэффициент		1,0	0,97	1,00
Скорректированная цена, руб.		27,33	23,66	24,81
Местоположение	Омская область, Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Победы	Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское	Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка	Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак
Среднее значение цены 1 кв.м. жилья, предложенных к продаже	18 316	17 600	12 463	12 115
Корректирующий коэффициент		1,04	1,47	1,51

Скорректированная цена, руб.		28,45	34,77	37,50
Среднее значение стоимости 1 кв.м участка, руб.	33,57			
Площадь земельного участка, кв. м	3 900,00			
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	130 935,29			

Таблица 37.

	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Земельный участок площадью 9151 кв.м. Коммуникации: проходят рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Русско-Полянский район, р.п. Русская Поляна, ул. Северная, д. 59	Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Площадь: 9500 кв.м. Адрес: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Земельный участок площадью 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения	Земельный участок под строительство здания гаража. Адрес: р.п. Черлак, ул. Производственная, 24. 300 метров от Федеральной трассы М38. Площадь: 7500 кв.м.
Цена предложения, руб.	-	150 000,00	311 000,00	110 000,00
Дата публикации		26.05.2015	19.06.2015	18.01.2015
Источник информации		https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_577656139	https://www.avito.ru/novovarslavka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408311667	https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379
Площадь земельного участка, кв. м	9 151,0	5 000,0	12 088,0	4 000,0
Стоимость 1 кв. м, руб.		30,00	25,73	27,50
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Условия продажи		возможность торга не указана	возможность торга не указана	возможность торга не указана
Поправка на торг		-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная цена, руб.		27,03	23,18	24,78
Поправка на площадь земельного участка		0,973	1,013	0,963
Скорректированная цена, руб.		26,30	23,47	23,87
Дата продажи/предложения	Июль 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		26,30	23,47	23,87
Назначение	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		26,30	23,47	23,87
Наличие коммуникаций	проходят рядом	проходят рядом	вода	проходят рядом
Корректирующий коэффициент		1,0	0,97	1,00

Скорректированная цена, руб.		26,30	22,77	23,87
Местоположение	Омская область, Русско-Полянский район, р.п. Русская Поляна, ул. Северная, д. 59	Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское	Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка	Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак
Среднее значение цены 1 кв.м. жилья, предложенных к продаже	12 375	17 600	12 463	12 115
Корректирующий коэффициент		0,70	0,99	1,02
Скорректированная цена, руб.		18,50	22,61	24,38
Среднее значение стоимости 1 кв.м участка, руб.	21,83			
Площадь земельного участка, кв. м	9 151,00			
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	199 759,32			

Таблица 38.

	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Земельный участок площадью 2700 кв.м. Коммуникации: проходят рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. 40 лет Победы, д. 1	Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Площадь: 9500 кв.м. Адрес: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Земельный участок площадью 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения	Земельный участок под строительство здания гаража. Адрес: р.п. Черлак, ул. Производственная, 24. 300 метров от Федеральной трассы М38. Площадь: 7500 кв.м.
Цена предложения, руб.	-	150 000,00	311 000,00	110 000,00
Дата публикации		26.05.2015	19.06.2015	18.01.2015
Источник информации		https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_577656139	https://www.avito.ru/novovarslavka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408311667	https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379
Площадь земельного участка, кв. м	2 700,0	5 000,0	12 088,0	4 000,0
Стоимость 1 кв. м, руб.		30,00	25,73	27,50
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Условия продажи		возможность торга не указана	возможность торга не указана	возможность торга не указана
Поправка на торг		-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная цена, руб.		27,03	23,18	24,78
Поправка на площадь земельного участка		1,028	1,070	1,018
Скорректированная цена, руб.		27,79	24,80	25,22
Дата продажи/предложения	Июль 2015	Июнь 2015	Июнь 2015	Июнь 2015

Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		27,79	24,80	25,22
Назначение	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		27,79	24,80	25,22
Наличие коммуникаций	проходят рядом	проходят рядом	вода	проходят рядом
Корректирующий коэффициент		1,0	0,97	1,00
Скорректированная цена, руб.		27,79	24,05	25,22
Местоположение	Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. 40 лет Победы, д. 1	Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское	Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка	Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак
Среднее значение цены 1 кв.м. жилья, предложенных к продаже	23 126	17 600	12 463	12 115
Корректирующий коэффициент		1,31	1,86	1,91
Скорректированная цена, руб.		36,52	44,63	48,14
Среднее значение стоимости 1 кв.м участка, руб.	43,10			
Площадь земельного участка, кв. м	2 700,00			
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	116 362,30			

Итоговое значение стоимости 1 кв.м. определено как среднеарифметическое из полученных значений.

Пояснения по характеристикам, по которым были внесены корректировки для расчета земельного участка:

Такие характеристики, как условия финансирования и оплаты, условия продажи носят равнозначный характер.

Таким образом, Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Поправка на торг (условия продажи)
- Дата продажи
- Поправка на площадь земельного участка
- Местоположение
- Наличие коммуникаций (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, отопление)
- Назначение

Обоснование корректировок:

Корректировки на юридические права

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги находятся в собственности. Следовательно, корректировка на отличие в юридическом статусе не требуется.

Корректировка на уторгование

Поскольку анализу подвергались данные публичных оферт, были внесены корректировки на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга. Поправка на торг принята на основании результатов исследований представленных НП «Омская коллегия оценщиков» (644046, РФ, г. Омск, ул. Маяковского, 74 тел. 433-301, 510-710), опубликованных в ежеквартальном бюллетене «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.

Учитывая, что на оцениваемых земельных участках расположены объекты производственно-складского назначения, поправка на торг принята для категории производственно-складских объектов на минимальном уровне (-9,9%) учитывая неактивность рынка коммерческой недвижимости в целом в удаленных районах Омской области и незначительное количество объектов-аналогов.

Дата продажи

Так как в качестве некоторых аналогов были подобраны объекты, выставленные на продажу за период, не раньше, чем 6 месяцев до даты оценки, поправка на дату продажи не производилась.

Площадь участка

Анализ информации о продаже земельных участков показал, что существует определенная тенденция зависимости цены продажи 1 кв.м. от площади объекта. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м. земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади земельных участков расположенных в населенных пунктах Омской области и города Омска приведена в таблице 31. (См. Главу 7. «Анализ рынка объекта оценки» настоящего отчета, п. 7.4.)

В результате обработки данных полученных от Экспертов, приведенных в таблице 27, методом наименьших квадратов была построена степенная функция, выражающая непрерывную зависимость стоимости земельных участков земель населенных пунктов от их площади. Она приведена на следующем рисунке. (результаты исследований, представленных НП «Омская коллегия оценщиков» (644046, РФ, г. Омск, ул. Маяковского, 74 тел. 433-301, 510-710), опубликованных в ежеквартальном бюллетене «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.)

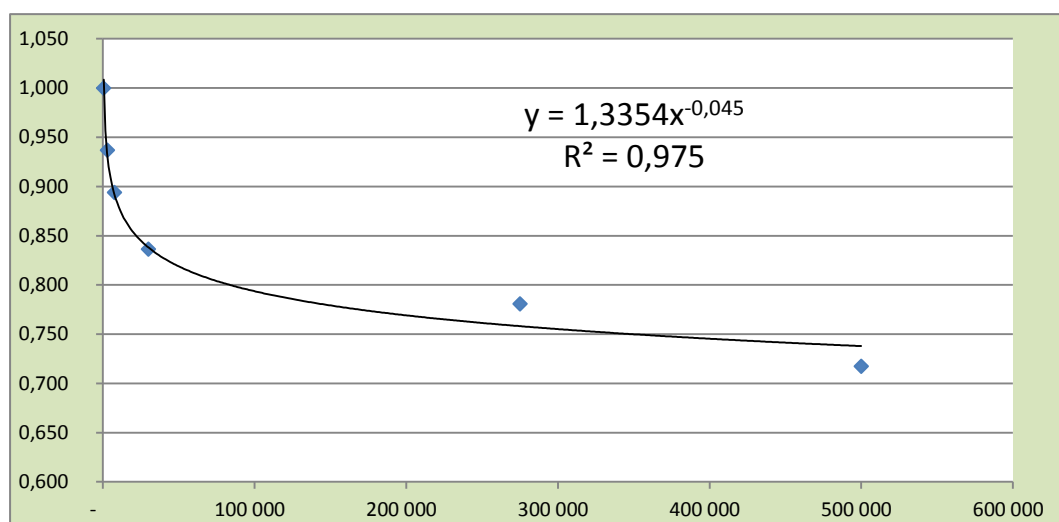


Рис. 7. Зависимость цены предложения от общей площади земельного участка

Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка (значение корректирующего коэффициента на площадь участков указано по вертикальной оси, площадь участков указана по горизонтальной оси)

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9758) эту зависимость описывает уравнение:

$$Y = 1,3354 * X^{-0,045}$$

где X - площадь рассматриваемого земельного участка.

Таким образом итоговая формула для расчета поправки на различия в площади участков будет выглядеть следующим образом:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,045}$$

где: K_s – корректировка на площадь;
 S_o – площадь объекта оценки,
 S_a – площадь аналога

Корректировка на местоположение

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв.м. жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, n55.ru, gorod55.ru.

Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

- расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки - C_{oo} ;
- расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта аналога - C_{oa} ;
- расчет корректировки на местоположение на основании полученных средних цен на жилую недвижимость – $K_{мп}$ - производится по следующей формуле:

$$K_{мп} = \frac{C_{oo}}{C_{oa}};$$

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области. (В качестве индекса покупательской способности используется стоимость 1 кв.м. жилья). Результаты проведенного анализа представлены в Главе 7. «Анализ рынка объекта оценки», п. 7.4. табл. 32.

Наличие инженерных коммуникаций

Подобранные объекты идентичны по данному параметру. Корректировка не применялась.

Корректировка на назначение

Подобранные объекты идентичны по данному параметру. Корректировка не применялась.

Итоговое значение рыночной стоимости земельных участков

Рыночная стоимость земельных участков, составляет:

Таблица 39. Рыночная стоимость земельного участка

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
Земельный участок площадью 3900 кв.м. Коммуникации: проходят рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Победы	130 935,29
Земельный участок площадью 9151 кв.м. Коммуникации: проходят рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Русско-Полянский район, р.п. Русская Поляна, ул. Северная, д. 59	199 759,32
Земельный участок площадью 2700 кв.м. Коммуникации: проходят рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. 40 лет Победы, д. 1	116 362,30

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок

Корректировка на уторгование

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Величина поправки зависит от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится объект. В данном случае величина корректировки определена исходя из проведенного анализа рынка, величина корректировки для производственно-складской недвижимости составляет от 6,6 до 22,1% (Источник информации - Бюллетень «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г., предоставленный НП-ОКО). При расчете стоимости единицы сравнения оценщик применил среднее значение корректировки на «торг» (-14,4)%.

Корректировка на дату оценки/предложения

Оценщик исследовал рынок коммерческой недвижимости на дату оценки. В качестве аналогов были выбраны объекты, выставленные на продажу в мае-июле 2015г. Корректировка на дату оценки равна 0%, так как изменения в цене предложений в течение указанного периода не произошло.

Корректировки на юридические права

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, находятся в собственности. Следовательно, корректировка на отличие в юридическом статусе не требуется.

Корректировка на площадь помещений

В данном случае величина корректировки цен объектов недвижимости определена в соответствии с данными ежеквартального бюллетеня «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г., см. Таблицу 30, Глава 7. «Анализ рынка объекта оценки», п. 7.4.

Размер скидки в вышеприведенной таблице определен по общепринятой формуле:

$$\begin{aligned} \text{Скидка} &= 1 - K_{\text{корр}} \\ K_{\text{корр}} &= X_{00} / X_{0A} \end{aligned}$$

Где:

$K_{\text{корр}}$ – корректирующий коэффициент,

X_{00} – параметр объекта оценки;

X_{0A} – параметр объекта-аналога.

В качестве анализируемого параметра принята стоимость 1 кв.м. Исходя из данного выражения, можно определить корректирующие коэффициенты, и, соответственно размер поправки (скидки/надбавки) для всех приведенных интервалов при любой сравниваемых объектов.

Для обоснования расчетов введем условную нумерацию стоимости 1 кв.м для каждого интервала площади.

Если объект оценки и объекты-аналоги входят в разные интервалы, то корректирующий коэффициент будет определен по следующему алгоритму:

$$K_{\text{корр}(i)} = X_{00} / X_i,$$

При этом известно, что:

$$X_i = K_{корр,i} * X_0,$$

Тогда:

$$X_{00} / X_i = (K_{корр,00} * X_0) / (K_{корр,i} * X_0) = K_{корр,00} / K_{корр,i}$$

В нижеследующей таблице приведен результат расчета корректирующих коэффициентов для всех интервалов.

Таблица 40. Корректировка на площадь производственно-складских помещений

Площадь помещений (интервал), кв.м.		объект оценки				
		x0	x1	x2	x3	x4
		до 100	101-500	501-1000	1000-5000	более 5001
x0	до 100	1,000	0,904	0,849	0,760	0,703
x1	101-500	1,106	1,000	0,939	0,841	0,778
x2	501-1000	1,178	1,065	1,000	0,895	0,828
x3	1000-5000	1,316	1,189	1,117	1,000	0,925
x4	более 5001	1,422	1,286	1,208	1,081	1,000

Корректировка на месторасположение

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв.м. жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, n55.ru, gorod55.ru.

Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки - C_{00} ;

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта аналога - C_{0A} ;

-расчет корректировки на местоположение на основании полученных средних цен на жилую недвижимость - $K_{МП}$ - производится по следующей формуле:

$$K_{МП} = \frac{C_{00}}{C_{0A}};$$

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области. (В качестве индекса покупательской способности используется стоимость 1 кв.м. жилья). Результаты проведенного анализа представлены в Главе 7. «Анализ рынка объекта оценки», п. 7.4. табл. 32.

Корректировка на доступность посещения объекта

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, имеют хорошую транспортную и пешеходную доступность, корректировка по данному параметру для объектов аналогов составила 0%.

Корректировка на наличие и состояние коммуникаций

В данном случае величина корректировки цен объектов недвижимости определена в соответствии с данными аналитического отчета «Рынок коммерческой недвижимости г. Омска» (см. п. 7.4., табл. 33).

Корректировка на качество отделки и техническое состояние помещений

Производилась в зависимости от внутреннего состояния объектов недвижимости согласно шкале экспертной оценки физического состояния помещения по формуле:

$$K_{мс} = \frac{1 - I_{00}}{1 - I_{0A}},$$

где:

$K_{мс}$ – поправка на техническое состояние;

I_{00} – износ объекта оценки;

I_{0A} – износ объекта-аналога.

При определении состояния внутренней отделки и физических износов объектов была принята Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств (см. п. 7.4., табл. 34).

Расчет стоимости объектов оценки

Итоговая стоимость 1 кв.м определена как среднее значение из скорректированных стоимостей аналогов.

Таблица 41. Расчет стоимости единицы сравнения объекта оценки

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаев, дом №1	Здание склада, площадь 1020 кв.м. Площадь земельного участка: 3900 кв.м. Коммуникации: все рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Победы	Производственно-складское помещение, площадью 794 кв.м. Площадь земельного участка: 9151 кв.м. Коммуникации: рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Русско-Полянский район, р.п. Русская Поляна, ул. Северная, д. 59	Производственное помещение, площадью 868 кв.м. Площадь земельного участка: 2700 кв.м. Коммуникации: рядом. Адрес (местоположение): Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. 40 лет Победы, д. 1
Цена предложения, руб.	-	900 000,00	750 000,00	1 350 000,00
Дата публикации		10.06.2015	05.05.2015	03.07.2015
Источник информации		http://gorod55.ru/realty/detail/00BB0TWVF	http://omsk.mlsn.ru/prodazha-kommercheskoj-nedvizhimosti/sklad-proizvodstvo-severnaya-59-id34735/	https://www.avito.ru/kormilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_868_m_311304256
Площадь земельного участка		3900,0	9151,0	2700,0
Право на земельный участок		собственность	собственность	собственность
Стоимость земельного участка		130 935,29	199 759,32	116 362,30
Стоимость строений без стоимости земельного участка		769 064,71	550 240,68	1 233 637,70
Общая площадь	659,00	1020,0	794,0	868,0
Стоимость 1 кв. м, руб. без учета стоимости земельного участка		753,99	693,00	1 421,24
Поправка на торг		-14,40%	-14,40%	-14,40%
Поправка на торг в абсолютном выражении, руб.		-108,57	-99,79	-204,66
Корректирующий коэффициент		0,856	0,856	0,856
Скорректированная цена, руб.		645,41	593,21	1 216,58
Поправка на площадь		1,117	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		720,99	593,21	1 216,58
Местоположение	Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1	Омская область, Марьяновский район, р.п. Марьяновка, ул. Победы	Омская область, Русско-Полянский район, р.п. Русская Поляна, ул. Северная, д. 59	Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. 40 лет Победы, д. 1
Средняя стоимость 1 кв. м жилья по районному центру, руб. (индекс покупательской способности)	13 808	18 316	12 375	23 126
Корректирующий коэффициент		0,754	1,116	0,597
Скорректированная цена, руб.		543,54	661,90	726,39
Этаж/этажность	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		543,54	661,90	726,39
Инженерные коммуникации	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом
Электроснабжение	-	1,000	1,000	1,000
Водоснабжение	-	1,000	1,000	1,000

Канализация	-	1,000	1,000	1,000
Отопление	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		543,54	661,90	726,39
Техническое состояние здания	Плохое техническое состояние	Плохое техническое состояние	Плохое техническое состояние	Плохое техническое состояние
Физический износ	60%	60%	60%	60%
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		543,54	661,90	726,39
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		543,54	661,90	726,39
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	643,94			

Итоговое значение стоимости 1 кв.м. определено как среднеарифметическое из полученных значений.

Для определения однородности совокупности цен аналогов определяется коэффициент вариации по формуле:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

где:

V_{σ} – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

\bar{x} – среднеарифметическое значение стоимостей аналогов.

Значения σ и \bar{x} рассчитываются по формулам:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

x_i – стоимость i-го аналога;

n – количество аналогов;

k_n – коэффициент, зависящий от объема выборки

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности⁹:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- 35–40% – недостаточно однородная;
- 40–60% – это говорит о большой колеблемости совокупности.

Коэффициент вариации данной выборки не должен превышать 33%. Это означает, что подобранная выборка цен на аналоги является однородной по своим значениям и полученные результаты можно применять для определения стоимости.

В случае, если коэффициент вариации более 33%, необходимо уточнять корректировки, либо подбирать другие аналоги. По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина цены предложения со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное при данной выборке.

С помощью инструмента «Статистические функции» пакета анализа данных Microsoft Office Excel были получены статистические показатели.

Таблица 42. Проверка результата на точность

Количество объектов в выборке	3
Среднее значение стоимости 1 кв.м участка, руб.	643,94
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	92,74
Отношение S_x/X (где X – среднее значение ряда)	14,40%

Вывод: Результат удовлетворяет критерию точности, т.к. коэффициент вариации составляет менее 33%.

Заключение по сравнительному подходу

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, рыночная стоимость объекта оценки состоянию на дату оценки, определенная с применением сравнительного подхода, с учетом НДС составляет:

⁹ http://abc.vvsu.ru/Books/statistika_up/page0010.asp

Таблица 43.

Наименование объекта	Стоимость 1 кв. м, руб.	Площадь объекта, кв.м	Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.
Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1	643,94	659,00	424 356,46

8.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка - Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по

одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

В качестве объектов-аналогов были использованы земельные участки поселений промышленного назначения (под производственную застройку), наиболее сопоставимые с объектом исследования по экономическим и техническим параметрам.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников с учетом выводов, сделанных в процессе анализа НЭИ участка.

Стоимость оцениваемого объекта методом сравнения продаж рассчитывается согласно формуле:

$$C_{оо} = S_{оо} \times C_{расч}$$

где:

$C_{оо}$ – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$S_{оо}$ - площадь оцениваемого объекта;

$C_{расч}$ - расчетная стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта по сравнительному анализу.

В российской деловой обороте не распространена практика афиширования цены реальной сделки купли-продажи, в официальных источниках публикуются данные о цене предложения. Данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В качестве единицы сравнения принята **стоимость 1 кв.м. в рублях**.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. В оценочной практике принято выделять ряд основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. При сравнении объектов все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таким образом, Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Поправка на торг (условия продажи)
- Дата продажи
- Поправка на площадь земельного участка

- Местоположение
- Наличие коммуникаций (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, отопление)
- Назначение

В результате анализа рыночной информации в районе расположения объекта оценки были найдены следующие объекты-аналоги:

Таблица 44. Описание объектов аналогов

	Объекты-аналоги		
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Площадь: 9500 кв.м. Адрес: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Земельный участок площадью 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения	Земельный участок под строительство здания гаража. Адрес: р.п. Черлак, ул. Производственная, 24. 300 метров от Федеральной трассы М38. Площадь: 7500 кв.м.
Цена предложения, руб.	150 000,00	311 000,00	110 000,00
	26.05.2015	19.06.2015	18.01.2015
Источник информации	https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_577656139	https://www.avito.ru/novovarshavka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408311667	https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379
Контакты (агентство, телефон, контактное лицо)	Александр, тел. 8-953-399-26-98	Наталья, тел. 8-950-219-04-88	Александр, тел. 8-908-792-05-03
Площадь земельного участка, кв. м	5 000,0	12 088,0	4 000,0
Стоимость 1 кв. м, руб.	30,00	25,73	27,50
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	Май 2015	Июнь 2015	Январь 2015
Назначение	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку
Местоположение	Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны	Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак, ул. Производственная, 24

Обоснование корректировок:

Корректировки на юридические права

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги находятся в собственности. Следовательно, корректировка на отличие в юридическом статусе не требуется.

Корректировка на уторгование

Поскольку анализу подвергались данные публичных оферт, были внесены корректировки на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга. Поправка на торг принята на основании результатов исследований представленных НП «Омская коллегия оценщиков» (644046, РФ, г. Омск, ул. Маяковского, 74 тел. 433-301, 510-710), опубликованных в ежеквартальном бюллетене «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.

Учитывая, что на оцениваемых земельных участках расположены объекты производственно-складского назначения, поправка на торг принята для категории производственно-складских объектов на минимальном уровне (-9,9%) учитывая неактивность рынка коммерческой недвижимости в целом в удаленных районах Омской области и незначительное количество объектов-аналогов.

Дата продажи

Так как в качестве некоторых аналогов были подобраны объекты, выставленные на продажу за период, не раньше, чем 6 месяцев до даты оценки, поправка на дату продажи не производилась.

Площадь участка

Анализ информации о продаже земельных участков показал, что существует определенная тенденция зависимости цены продажи 1 кв.м. от площади объекта. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м. земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади земельных участков расположенных в населенных пунктах Омской области и города Омска приведена в таблице 31. (См. Главу 7. «Анализ рынка объекта оценки» настоящего отчета, п. 7.4.)

В результате обработки данных полученных от Экспертов, приведенных в таблице 27, методом наименьших квадратов была построена степенная функция, выражающая непрерывную зависимость стоимости земельных участков земель населенных пунктов от их площади. Она приведена на следующем рисунке. (результаты исследований, представленных НП «Омская коллегия оценщиков» (644046, РФ, г. Омск, ул. Маяковского, 74 тел. 433-301, 510-710), опубликованных в ежеквартальном бюллетене «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.)

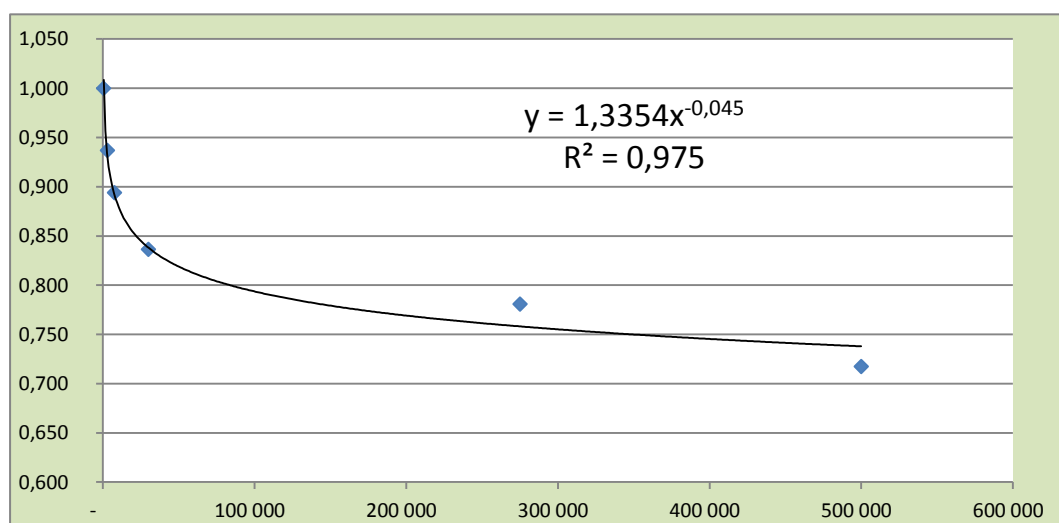


Рис. 7. Зависимость цены предложения от общей площади земельного участка

Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка (значение корректирующего коэффициента на площадь участков указано по вертикальной оси, площадь участков указана по горизонтальной оси)

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9758) эту зависимость описывает уравнение:

$$Y = 1,3354 * X^{-0,045}$$

где X - площадь рассматриваемого земельного участка.

Таким образом итоговая формула для расчета поправки на различия в площади участков будет выглядеть следующим образом:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,045}$$

где: K_s – корректировка на площадь;
 S_o – площадь объекта оценки,
 S_a – площадь аналога

Корректировка на местоположение

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв.м. жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, n55.ru, gorod55.ru.

Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки - C_{oo} ;

-расчет среднего значения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости в месте расположения объекта аналога - C_{oa} ;

-расчет корректировки на местоположение на основании полученных средних цен на жилую недвижимость – $K_{мп}$ - производится по следующей формуле:

$$K_{мп} = \frac{C_{oo}}{C_{oa}};$$

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области. (В качестве индекса покупательской способности используется стоимость 1 кв.м. жилья). Результаты проведенного анализа представлены в Главе 7. «Анализ рынка объекта оценки», п. 7.4. табл. 32.

Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка производилась на основании сборника «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Территориально-экономическое зонирование города Омска», по состоянию на 01.01.2014 г., изданного Клубом Брокеров Коммерческой Недвижимости (г. Омск) и НП «Омская коллегия оценщиков» по итогам анализа рынка земельных участков за 2013 год. Корректировка приведена в таблице 34. (См. Главу 7. «Анализ рынка объекта оценки» настоящего отчета, п. 7.4.).

Корректировка на назначение

Подобранные объекты идентичны по данному параметру. Корректировка не применялась.

Расчеты представлены в таблице ниже:

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м участка

	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Площадь: 9500 кв.м. Адрес: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Земельный участок площадью 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения	Земельный участок под строительство здания гаража. Адрес: р.п. Черлак, ул. Производственная, 24. 300 метров от Федеральной трассы М38. Площадь: 7500 кв.м.
Цена предложения, руб.	-	150 000,00	311 000,00	110 000,00
Дата публикации		26.05.2015	19.06.2015	18.01.2015
Источник информации		https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_577656139	https://www.avito.ru/novovarshavka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_408311667	https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379
Контакты (агентство, телефон, контактное лицо)		Александр, тел. 8-953-399-26-98	Наталья, тел. 8-950-219-04-88	Александр, тел. 8-908-792-05-03
Площадь земельного участка, кв. м	39 783,0	5 000,0	12 088,0	4 000,0
Стоимость 1 кв. м, руб.		30,00	25,73	27,50
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Условия продажи		возможность торга не указана	возможность торга не указана	возможность торга не указана
Поправка на торг		-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная цена, руб.		27,03	23,18	24,78
Поправка на площадь земельного участка		0,911	0,948	0,902
Скорректированная цена, руб.		24,62	21,97	22,34

Дата продажи/предложения	Июль 2015	Май 2015	Июнь 2015	Январь 2015
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		24,62	21,97	22,34
Назначение	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		24,62	21,97	22,34
Наличие коммуникаций (вода, канализация, газоснабжение/отопление, электроэнергия)	проходят рядом	проходят рядом	водоснабжение	проходят рядом
Корректирующий коэффициент		1,00	0,97	1,00
Скорректированная цена, руб.		24,62	21,31	22,34
Местоположение	Омская область, Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны	Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак, ул. Производственная, 24
Среднее значение цены 1 кв.м. жилья, предложенных к продаже	13 808	17 600	12 463	12 115
Корректирующий коэффициент		0,78	1,11	1,14
Скорректированная цена, руб.		19,32	23,61	25,47
Среднее значение стоимости 1 кв.м участка, руб.	22,80			
Площадь земельного участка, кв. м	39 783,00			
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	907 052,40			

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м участка

	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание аналога	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Площадь: 9500 кв.м. Адрес: Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Земельный участок площадью 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения	Земельный участок под строительство здания гаража. Адрес: р.п. Черлак, ул. Производственная, 24. 300 метров от Федеральной трассы М38. Площадь: 7500 кв.м.
Цена предложения, руб.		150 000,00	311 000,00	110 000,00
Дата публикации		26.05.2015	19.06.2015	18.01.2015
Источник информации		https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_577656139	https://www.avito.ru/novovarshavka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_pr_omnaznacheniya_408311667	https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379
Контакты (агентство, телефон, контактное лицо)		Александр, тел. 8-953-399-26-98	Наталья, тел. 8-950-219-04-88	Александр, тел. 8-908-792-05-03
Площадь земельного участка, кв. м	5 036,0	5 000,0	12 088,0	4 000,0
Стоимость 1 кв. м, руб.		30,00	25,73	27,50
Условия продажи		предложение	предложение	предложение
Условия продажи		возможность торга не указана	возможность торга не указана	возможность торга не указана
Поправка на торг		-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная цена, руб.		27,03	23,18	24,78
Поправка на площадь земельного участка		1,000	1,040	0,990
Скорректированная цена, руб.		27,02	24,11	24,52

Дата продажи/предложения	Июль 2015	Май 2015	Июнь 2015	Январь 2015
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		27,02	24,11	24,52
Назначение	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку	под производственную застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		27,02	24,11	24,52
Наличие коммуникаций (вода, канализация, газоснабжение/отопление, электроэнергия)	проходят рядом	проходят рядом	водоснабжение	проходят рядом
Корректирующий коэффициент		1,00	0,97	1,00
Скорректированная цена, руб.		27,02	23,39	24,52
Местоположение	Омская область, Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	Омская область, Саргатский район, р.п. Саргатское, на пересечении улиц Омская и Гагарина	Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны	Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак, ул. Производственная, 24
Среднее значение цены 1 кв.м. жилья, предложенных к продаже	13 808	17 600	12 463	12 115
Корректирующий коэффициент		0,78	1,11	1,14
Скорректированная цена, руб.		21,20	25,91	27,95
Среднее значение стоимости 1 кв.м участка, руб.	25,02			
Площадь земельного участка, кв. м	5 036,00			
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	126 000,72			

Итоговое значение стоимости 1 кв.м. определено как среднеарифметическое из полученных значений.

Для определения однородности совокупности цен аналогов определяется коэффициент вариации по формуле:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

где:

V_{σ} – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

\bar{x} – среднеарифметическое значение стоимостей аналогов.

Значения σ и \bar{x} рассчитываются по формулам:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

x_i – стоимость i-го аналога;

n – количество аналогов;

k_n – коэффициент, зависящий от объема выборки

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности¹⁰:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- 35–40% – недостаточно однородная;
- 40–60% – это говорит о большой колеблемости совокупности.

Коэффициент вариации данной выборки не должен превышать 33%. Это означает, что подобранная выборка цен на аналоги является однородной по своим значениям и полученные результаты можно применять для определения стоимости.

В случае, если коэффициент вариации более 33%, необходимо уточнять корректировки, либо подбирать другие аналоги. По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина цены предложения со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное при данной выборке.

С помощью инструмента «Статистические функции» пакета анализа данных Microsoft Office Excel были получены статистические показатели.

Таблица 47. Проверка результата на точность

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиотелевизионных и воздушных линий связи и линий радиотелевизионной, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	
Количество объектов в выборке	3
Среднее значение стоимости 1 кв.м участка, руб.	22,80
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	3,15

¹⁰ http://abc.vvsu.ru/Books/statistika_up/page0010.asp

Отношение Sx/X (где X – среднее значение ряда)	13,84%
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	
Количество объектов в выборке	3
Средняя скорректированная цена составляет	25,02
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	3,46
Отношение Sx/X (где X – среднее значение ряда)	13,84%

Вывод: Результат удовлетворяет критерию точности, т.к. коэффициент вариации составляет менее 33%.

Заключение по сравнительному подходу.

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная методом сравнения продаж, составляет:

Таблица 48.

Наименование	Площадь, м ²	Стоимость, руб./м ²	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	39 783,00	22,80	907 052,40
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1	5 036,00	25,02	126 000,72

9. Согласование результатов

Согласование результатов оценки — определение итоговой величины стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта, присваивается определенная весовая доля.

В приведенном Отчете были использованы Сравнительный и Затратный подходы к оценке. От применения Доходного подхода Оценщик обоснованно отказался. Для расчета стоимости земельного участка использовался Сравнительный подход, от использования Доходного и Сравнительного подходов Оценщик обоснованно отказался.

Целью использования более одного подхода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для согласования полученных результатов будем использовать метод согласования по критериям.

Метод согласования по критериям. Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- 1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
- 2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- 3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;
- 4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 10%, реже – 5%.

Следующим этапом является построение расчетной модели значимости критериев. Ситуация моделируется при помощи двухмерной обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления элемента иерархии относительно элемента иерархии, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 5, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – ни один из критериев не имеет преимуществ перед другим критерием;
- 3 – имеются недостаточно веские доводы по превосходству одного критерия над другим;
- 5 – логически доказуемо существенное превосходство одного критерия над другим;
- 2, 4 – промежуточные значения.

Поскольку оценка земельного участка проведена одним подходом (сравнительным), при определении итоговой стоимости Объекта этому подходу присвоен удельный вес = 1.

Результаты согласования представлены в таблице.

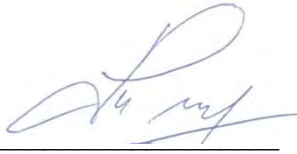
Таблица 49. Согласование результатов

Объект оценки	Подходы к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1	не применялся	424 356,46	не применялся
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиотелевизионных и воздушных линий связи и линий радиотелевизионной, воздушных линий	не применялся	907 052,40	не применялся

<p>электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>			
<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>	<p>не применялся</p>	<p>126 000,72</p>	<p>не применялся</p>
Согласованная величина стоимости с учетом НДС, округленно, руб.			
<p>Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1</p>	<p>420 000,00</p>		
<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1</p>	<p>910 000,00 (НДС не облагается)</p>		
<p>Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолнейных и воздушных линий связи и линий радификации, воздушных линий</p>	<p>130 000,00 (НДС не облагается)</p>		

электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1

Оценщик



Е.В. Ткаченко

Директор

ООО «МЦО «ОПТИМА»



Е.В. Ткаченко

Приложение 1**Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения****Нормативные материалы**

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2) Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 №188-ФЗ.
- 3) Федеральный Закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Методические материалы

- 4) Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- 5) Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
- 6) Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглитат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.
- 7) Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. — М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
- 8) Оценка недвижимости: учебник / под.ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
- 9) «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой – Москва: «Финансы и статистика», 2006г.
- 10) Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
- 11) С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.–М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
- 12) Бюллетень «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г.» НП Омская коллегия оценщиков;
- 13) Журнал «Новый Адрес» за апрель-июль 2015 г.
- 14) Материалы сети Internet, в том числе базы данных о продаже объектов недвижимости: www.rn-omsk.ru, www.omskrielt.ru, www.adres55.ru, www.gorod55.ru и др.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований оценщика.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта оценщика.

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень копий документов:

Правоподтверждающие, правоустанавливающие документы:

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 28.06.2013 г. Серия 55-АА № 902837
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849059
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 23.10.2013 г. Серия 55-АА № 849060
- ✓ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.03.2015 г. № 55/001/027/2015-4474

Техническая документация: ---.

Прочие документы, подтверждающие информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки: ---.

Таблица 50. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Данные	Источник получения
1	Описание местоположения объекта оценки	http://www.omskportal.ru/ru/government.html http://sherb.omskportal.ru/ru/municipal/localAuthList/3-52-259-1/officialsite/contacts.html http://maps.yandex.ru/
2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Омской области на рынок оцениваемого объекта	http://economy.gov.ru/minec/resources/97fcd9bd-03b8-4c66-a02f-117d69e48429/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_2014.pdf http://mec.omskportal.ru/ru/RegionalPublicAuthorities/executivelist/MEC/SE_Itoги/2014.html http://www.omskprof.ru/soc05022015.html
3	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости в сегменте нежилой коммерческой недвижимости г. Омска	http://omsk.mlsn.ru/ ; http://www.omskrielt.com/ ; http://www.gorod55.ru/ ; http://www.avito.ru/omsk
4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	Ежеквартальный бюллетень «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за 1 квартал 2015 г. http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70308034/ «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №2. Итоги 2013 года (по состоянию на 1 января 2014 г.)», опубликованного НП «Омская коллегия оценщиков»

Правоустанавливающая и техническая документация


ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.06.2013 г.

Документы-основания:
План приватизации Шербакульского автотранспортного предприятия, утвержден Комитетом по управлению имуществом Администрации Омской области от 30.05.1994 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое Акционерное Общество "Шербакульское автотранспортное предприятие". ИНН 5540000558. ОГРН 1035577000018. КПП 554001001. Дата регистрации: 29.06.1994 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам №10 по Омской области (Шербакульский район). Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1.

Вид права: собственность

Объект права:
Автобусный гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 659 кв.м. Инвентарный номер: 7207. Литер: Д. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1


Кадастровый (или условный) номер:
55:32:100173:26

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.06.2013 г. сделана запись регистрации № 55-55-29/013/2013-850

Государственный регистратор:  / Горева Л. Р. /



55- AA 902837 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 23.10.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи (купчая) земельного участка №78/2009 от 10.12.2009 г.



Субъект (субъекты) права:
Открытое Акционерное Общество "Шербакульское автотранспортное предприятие". ИНН 5540000558. ОГРН 1035577000018. КПП 554001001. Дата регистрации: 29.06.1994 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам №10 по Омской области (Шербакульский район). Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1.


Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиолинейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 39783 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1

Кадастровый (или условный) номер:
55:32:100173:29

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.10.2013 г. сделана запись регистрации № 55-55-29/020/2013-037

Государственный регистратор:   Ефрева Л. Р. /

55- AA 849059 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 23.10.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи (купчая) земельного участка №78/2009 от 10.12.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Открытое Акционерное Общество "Шербакульское автотранспортное предприятие", ИНН 5540000558, ОГРН 1035577000018, КПП 554001001. Дата регистрации: 29.06.1994 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам №10 по Омской области (Шербакульский район). Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - участки предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиотелевизионных и воздушных линий связи и линий радиотелевизионной, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. Площадь: 5036 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1

Кадастровый (или условный) номер:
55:32:100173:28

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.10.2013 г. сделана запись регистрации № 55-55-29/020/2013-036

Государственный регистратор:   Горева Л. П. /

55- AA 849060 

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 04.03.2015

№ 55/001/027/2015-4474

На основании запроса от 03.03.2015, поступившего на рассмотрение 03.03.2015, сообщаем, что правообладателем

Открытое Акционерное Общество "Шербакульское автотранспортное предприятие", ИНН 5540000558, ОГРН 1035577000018, КПП 554001001, Дата регистрации: 29.06.1994 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам №10 по Омской области (Шербакульский район). Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1, в период с 01.01.2011 по 04.03.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1.1.1. Кадастровый (или условный): 55:32:100173:3
номер объекта:

наименование объекта:

Земельный участок

назначение объекта:

Земли населенных пунктов - участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, виадук, объектов железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиовишневых и воздушных линий связи и линий радиорезервации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов

площадь объекта:

44819 кв.м.

адрес (местоположение) объекта:

Россия, Омская обл., Шербакульский район, рпб пос. Шербакуль, ул. Чапаева, 1

1.2. Вид права, доля в праве: собственность

дата государственной (04.05.2011)

регистрации:

номер государственной 55-55-29/001/2010-463

регистрации:

основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка №78/2009 от 10.12.2009 г.
дата государственной регистрации прекращения права:	23.10.2013
1.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. 2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	55:32:100173:26
наименование объекта:	Автобусный гараж
назначение объекта:	нежилое
площадь объекта:	659 кв.м.
адрес (местоположение) объекта:	Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, дом №1
2.2. Вид права, доля в праве:	собственность
дата государственной регистрации:	28.06.2013
номер государственной регистрации:	55-55-29/013/2013-850
основание государственной регистрации:	План приватизации Шербакульского автотранспортного предприятия, утвержден Комитетом по управлению имуществом Администрации Омской области от 30.05.1994 г.
2.3. Ограничение (обременение) права:	
2.3.1. вид:	Арест
номер государственной регистрации:	55-55-29/020/2013-515
2.3.2. вид:	Арест
номер государственной регистрации:	55-55-29/020/2013-282
2.3.3. вид:	Прочие ограничения/обременения
номер государственной регистрации:	55-55-29/020/2013-289
3. 3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	55:32:100173:29
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов - участки предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещение железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиотелевизионных и воздушных линий связи и линий радиотелевизионной, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства.

		реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов
площадь объекта:		39783 кв.м.
адрес (местоположение) объекта:		Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1
3.2. Вид права, доля в праве:		собственность
дата государственной регистрации:		23.10.2013
номер государственной регистрации:		55-55-29/020/2013-037
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи (купчая) земельного участка №78/2009 от 10.12.2009 г.
3.3. Ограничение (обременение) права:		
3.3.1. вид:		Арест
номер государственной регистрации:		55-55-29/020/2013-515
3.3.2. вид:		Арест
номер государственной регистрации:		55-55-29/020/2013-282
3.3.3. вид:		Прочие ограничения/обременения
номер государственной регистрации:		55-55-29/020/2013-289
4. 4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		55-32:100173:28
наименование объекта:		Земельный участок
назначение объекта:		Земли населенных пунктов – участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, причалов, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных радиотелевизионных и воздушных линий связи и линий радиотелевизионной, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, транспорта, энергетики и связи, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов
площадь объекта:		5036 кв.м.
адрес (местоположение) объекта:		Россия, Омская обл., Шербакульский район, р.п. Шербакуль, ул. Чапаева, 1

Прошито, пронумеровано,
сверлено печатью
на _____
Гос. регистратор Ежелева Е.В.

4.2. Вид права, доля в праве:	собственность
дата государственной регистрации:	23.10.2013
номер государственной регистрации:	55-55-29/020/2013-036
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка №78/2009 от 10.12.2009 г.
4.3. Ограничение (обременение) права:	
4.3.1. вид:	Прочие ограничения/обременения
номер государственной регистрации:	55-55-29/020/2013-289
4.3.2. вид:	Арест
номер государственной регистрации:	55-55-29/020/2013-515
4.3.3. вид:	Арест
номер государственной регистрации:	55-55-29/020/2013-282

Выписка выдана: Нужных Сергей Анатольевич СНИЛС: 080-148-827 56

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Удалько М. В.

Ежелева Е. В.

Выписка, выдана

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

Приложение 3
Фотографии объекта оценки







Приложение 4

Материалы, использованные в отчете, сведения об объектах-аналогах

Источники информации об объектах-аналогах по предложениям о продаже


https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_577656139

→ https://www.avito.ru/sargatskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_577656139

Сервисы Яндекс Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Портал «Appraiser...» [http://192.168.0.1/...](http://192.168.0.1/)

Участок 50 сот. (промназначения)

Размещено 28 мая в 14:14. ✖ ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Промоитров: всего 57, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- 1 Премиум-размещение **ТОП**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Московский Технологический Институт
Высшее образование
дистанционно
от **23900** руб./год

Цена **150 000 руб.**

Продавец **Александр**


8 953 399-26-98 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Омская область, Саргатское

Продам участок 50 сот., земли промназначения, 100 км до города

Земля промышленного назначения, раньше на этом месте был большой гараж для автобусов и камазов, но сейчас его снесли и осталась одна земля, поблизости есть другие большие гаражи, а так же рядом лес и жилой сектор недалеко. Рядом же проходят коммуникации, вода, газ и электричество. Если Вы местный то должны знать где находятся улицы Омская и Гагарина, вот на их пересечении и находится участок.




https://www.avito.ru/novovarshavka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408311667

→ https://www.avito.ru/novovarshavka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_408311667

Сервисы Яндекс Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Портал «Appraiser...» [http://192.168.0.1/...](http://192.168.0.1/)

Участок 1.2 га (промназначения)

Размещено 19 июня в 13:39. ✖ ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Промоитров: всего 373, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- 1 Премиум-размещение **ТОП**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

[Узнайте прямо сейчас](#)

Domofond.ru

Цена **311 000 руб.**

Агентство Агентство недвижимости "ЖилКомЗем" на Авито с мая 2014

Контактное лицо Наталья

8 950 219-04-88 [Написать сообщение](#)

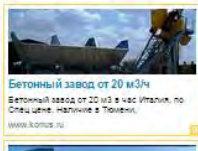
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Омская область, Нововаршавка

Продам участок 1.2 га, земли промназначения, 30 км до города

Продается земельный участок площадь 12 088 кв. м., разрешенное использование: производственные нужды. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Местоположение: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, северо-западная часть промышленной зоны. На участок заходит водопровод, рядом проходит электричество имеется возможность его подключения.

Номер объявления: 408311667



https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379


→ https://www.avito.ru/cherlak/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_365594379

Сервисы Яндекс Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Портал «Appraiser...» http://192.168.0.1/ н... No

Участок 40 сот. (промназначения)

Размещено вчера в 20:22 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Промотров: всего 311, сегодня 3



Цена **110 000 руб.**

Продавец **Александр**
 9 908 792-05-03

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Омская область, Черлак

Продам участок 40 сот., земли промназначения, 130 км до города
 Продам Зем участок под строительство здания гаража. Адрес рп.Черлак ул. Производственная 24. 300 метров до Федеральной трассы М38. Рядом замечательный сосновый лес. Хорошее месторасположение.

Номер объявления: 365594379

В избранное Пожаловаться Поделиться

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **комисс**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **комисс**

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Промо

Мы вернем 1 000 руб. за каждые потраченные 5 000 руб.*

Avito ПРОМО
 Быстро, просто, эффективно
*с конца до 31.03.2015 (подробнее promo.avito.ru)

Отделка и ремонт. Звоните

Отделка и ремонт, недорого. Газовый, Полный подарок в дом. Звоните

звоните
 proremont.ru

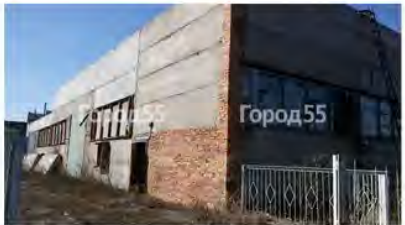
http://gorod55.ru/realty/detail/00BB0TWVF

→ gorod55.ru/realty/detail/00BB0TWVF

Сервисы Яндекс Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Портал «Appraiser...» http://192.168.0.1/ ... W

Главная недвижимости - Объявление 00BB0TWVF

Склад Омский район, Марьяновка (47 км)



Цена **900 000 Р** [Предложить свою цену](#)

★ [Добавить в избранное](#)
[Метка](#)
[Пожаловаться](#)
[Распечатать](#)

Общая площадь, кв.м. 1020
 Цена за кв.м., руб..... 882
 Дополнительно.....отдельно стоящее здание, отдельный вход
 Параметры сделки.....торг, документы готовы

Здания склада 1020 кв.м. и земельный участок 39 сот., в р.п. Марьяновка, ул. Победы, улица асфальтированная, коммуникация все рядом 47 км. от города. На участке бочка 5 куб имеется.

Фотография 1 из 10

Оформить ипотеку на эту квартиру

Контактные данные
 Продавец: **ООО "САКУРА"**
 +79083170331 [Написать](#)

Сообщите, что нашли это объявление на портале Город55.ру
[Все объявления этого продавца](#)

Добавлено 27 апреля 2015 г. Просмотров 26
 Обновлено 10 июня 2015 г.

ДИСКОНТ

ЦЕНЫ ДЕВ НАЛИ

Новост

Д
 н
 с

Г
 о
 ш

http://omsk.mlsn.ru/prodazha-kommercheskoj-nedvizhimosti/sklad-proizvodstvo-severnaya-59-id34735/

omsk.mlsn.ru/prodazha-kommercheskoj-nedvizhimosti/sklad-proizvodstvo-severnaya-59-id34735/

Главная / Продажа комм. недвижимости / Склады/Производство / Объявление № 34735 (добавлено: 05.05.2015 обновлено: 05.05.2015 просмотров: 35)

Продажа склада/производства, ул. Северная, 59

750 000 руб. 945 руб/м²

Описание и фото

Помещение под склад, стояночный бокс, площадью 794 кв. м. и стоимостью 750 тыс. руб. на земельном участке площадью 9151 кв. м. Так же по данному адресу расположен бокс площадью 516 кв. м на земельном участке 2131 кв. м. и стоимостью 500 тыс. руб. Оба здания без Электричества и отопления. Звонить с 8: 30 до 17: 30.



omsk.mlsn.ru/prodazha-kommercheskoj-nedvizhimosti/sklad-proizvodstvo-severnaya-59-id34735/

Продажа склада/производства, ул. Северная, 59 (750 000 руб.)



Нажмите на фото для просмотра увеличенного изображения

Этаж / Этажность — / —
 Площадь 794.00 м²
 Площадь участка 9151.00 м²

Дополнительные параметры:

- отдельно стоящее здание
- отдельный вход

Расположение

Омск → [Обл. др. районы](#) → [Русско-Полянский район](#) → р.п. Русская поляна
 СЕВЕРНАЯ, 59 [показать карту Яндекс](#) / [показать карту 2GIS](#)



Кораблева Екатерина Анатольевна
 Специалист по недвижимости

АО «ОМСКАЯ ТОПЛИВНАЯ КОМПАНИЯ»

т. 8-923-677-67-70, 8-381-224-34-00 [ещё](#)

Написать продавцу

Ваше сообщение

https://www.avito.ru/kormilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_868_m_311304256

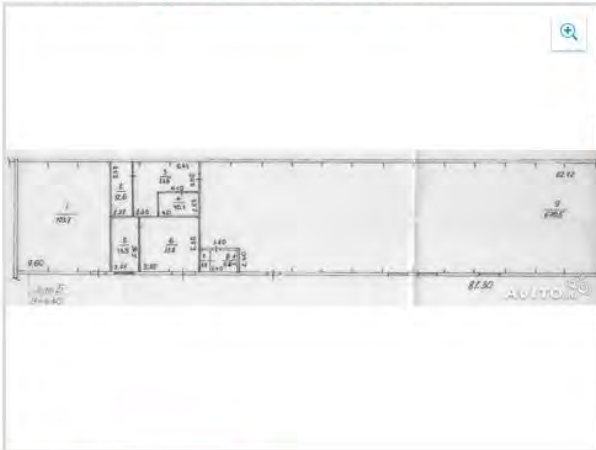
https://www.avito.ru/kormilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_868_m_311304256

Сервисы Яндекс Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Портал «Appraiser...» http://192.168.0.1/...

Производственное помещение, 868 м²

Размещено 3 июля в 14:43. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 466, сегодня 3



Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премии-размещение **ВОН!**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Тинькофф Банк

Откройте выгодный вклад

13,8% годовых в рублях + 1% бонус

4,07% годовых в валюте

СТРАХОВАНИЕ ПРИВЕДЕНИЯ СЧЕТА НА КАЖДОМ РАБОЧЕМ ДНЕ

Открыть вклад

РЕКЛАМНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ВЫВЕДЕНИЕ СЧЕТОВ

СРО от 35 000

Цена **1 350 000 руб.**

Агентство Кормиловская недвижимость

Контактное лицо Роман

8 908 807-10-53 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Омская область, Кормиловка

Адрес 40 лет Победы 1

Продам производственное помещение 868 м²
земельный участок 27 соток под объектом в собственности

Информация, использованная в отчете

Информация, использованная в отчете:



СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости

Тип объекта	Средние сроки экспозиции (месяцев)		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3,8	8,7	6,2
Торговые помещения	2,6	8,5	5,5
Производственно-складские помещения	5,0	12,1	8,6

Сроки экспозиции для земельных участков

Тип объекта	Сроки экспозиции (месяцев)		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	5,0	10,5	7,8
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	2,0	7,2	4,6
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5, 7)	4,1	9,8	7,0
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6, 8)	4,3	12,0	8,2
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3, 9, 13)	5,1	12,3	8,7

КОРРЕКТИРОВКА НА ЦЕНУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омск, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Для определения размера корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки (%)			
	Продажа		Аренда	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Офисные помещения	2,9	15,9	2,2	10,2
Торговые помещения	2,7	16,0	1,5	10,2
Производственно-складские помещения	6,6	22,1	5,2	19,3

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г. Омск, данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки (%)	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	9,4	6,2
Торговые помещения	9,4	5,8
Производственно-складские помещения	14,4	12,3

Скидка на цену предложения для земельных участков, %

Тип объекта	Величина уторговывания (%)		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	5,0	15,7	10,3
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	3,9	12,1	8,0
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5, 7)	5,7	18,8	12,3
Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6, 8)	5,8	20,2	13,0
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3, 9, 13)	9,9	25,6	17,7

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Потенциал местоположения является определяющим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. К нему относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т. д. Так как рынок коммерческой недвижимости слабо развит в сельских районах Омской области, невозможно провести расчет корректировок на местоположение за счет анализа стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории области.

Вариантом замены корректировки на местоположение является корректировка на изменение покупательной способности населения в районах Омской области.

Индекс покупательной способности населения Омской области определяется на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, исходя из сравнения цен предложений на жилую недвижимость (индивидуальные жилые дома), находящуюся в различных районах Омской области. Основанием того, что в расчеты принимаются объекты жилого фонда, послужило наличие достаточного количества выставленных на открытую продажу объектов жилого назначения. Информация о стоимости индивидуальных жилых домов позволяет сравнить уровень цен на аналогичные объекты в районных центрах и сельских поселениях и тем самым определяет уровень покупательной способности населения в различных районах.

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв. м жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, ngs55.ru, gorod55.ru.



Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

- Расчет среднего значения стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки — COO.
- Расчет среднего значения стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в месте расположения объекта аналога — COA.
- Расчет корректировки на местоположение на основании полученных средних цен на жилую недвижимость — КМП — производится по формуле:

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области. (В качестве индекса покупательской способности используется стоимость 1 кв. м жилья). Результаты проведенного анализа представлены в следующей таблице².

² Данные, использованные для расчетов, включая сканы объектов-аналогов, приведены в отдельном Приложении, доступном в методическом отделе НП «Омская коллегия оценщиков».

Расчет средней стоимости жилья для районов Омской области по состоянию на июнь 2014 г.

Местоположение (район, районный центр)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по району (без учета предложений по районному центру) (руб.) (индекс покупательской способности)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по районному центру (руб.) (индекс покупательской способности)
Азовский район, Азово	18 368	25 422
Большереченский район, Большеречье	7 304	14 758
Большеуковский район, Большие Уки	5 548	10 875
Горьковский район, Горьковское	9 678	11 825
Знаменский район, Знаменское	5 660	11 094
Исилькульский район, Исилькуль	6 951	12 696
Калачинский район, Калачинск	11 897	20 950
Колосовский район, Колосовка	5 104	11 105
Кормиловский район, Кормиловка	13 732	23 126
Крутинский район, Крутинка	7 531	11 940
Любинский район, Любино	13 818	20 988
Марьяновский район, Марьяновка	10 590	18 316
Москаленский район, Москаленки	8 350	13 775
Муромцевский район, Муромцево	6 098	10 588
Называевский район, Называевск	6 853	12 191
Нижнеомский район, Нижняя Омка	7 300	12 100

Нововаршавский район, Нововаршавка	6 733	12 463
Одесский район, Одесское	9 196	13 690
Оконешниковский район, Оконешниково	7 091	13 342
Павлоградский район, Павлоградка	8 552	13 529
Полтавский район, Полтавка	6 600	11 529
Русско-Полянский район, Русская Поляна	6 264	12 375
Саргатский район, р. п. Саргатское	10 709	17 600
Седельниковский район, Седельниково	6 149	10 699
Таврический район, Таврическое	13 746	18 359
Тарский район, Тара	8 030	20 663
Тевризский район, Тевриз	5 548	10 875
Тюкалинский район, Тюкалинск	6 748	13 009
Усть-Ишимский район, Усть-Ишим	5 548	10 875
Черлакский район, Черлак	7 058	12 115
Шербакульский район, Шербакуль	7 985	13 808

Из данных, приведенных в таблице, были исключены сведения о величинах средней удельной стоимости жилья на территории Омского района и территории города Омск, так как эти две территории отличаются большим разбросом цен на индивидуальные жилые дома. Поэтому при использовании аналогов с данных территорий необходимо точнее рассчитывать стоимость жилья для определенного местоположения (зоны), расположенной внутри территории города Омск или территории Омского района.

644046, Россия, г. Омск, ул. Маяковского, 74
+7 (3812) 361-200 | np_oko@mail.ru | www.oko55.ru

Анализ рынка жилой и коммерческой
недвижимости г. Омска, 1 квартал 2015 г.



Также обращаем внимание, что приведенные в таблице средние значения удельной стоимости жилья разбиты на две группы:

- Средняя удельная стоимость жилья на территории районного центра.
- Средняя удельная стоимость жилья в сельских населенных пунктах района без учета районного центра.

Исследования показали, что недвижимость в районном центре стоит в среднем в 1,7 раза дороже, чем в сельских населенных пунктах района (без учета районного центра).

В силу универсальности данной корректировки она может быть рекомендована к применению при оценке объектов не только коммерческой, но и жилой недвижимости, расположенных на территории Омской области (за исключением города Омска и Омского района).

КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ

● Офисные помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–250	251–500	Более 501
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0%	-9,2%	-13,1%	-20,0%

● Торговые помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–250	251–500	501–1 000	Более 1 001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0%	-4,7%	-8,3%	-11,4%	-14,2%

● Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–500	501–1 000	1 001–5 000	Более 5 001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0%	-9,6%	-15,1%	-24,0%	-29,7%

Корректировки на площадь торговых и производственно-складских помещений были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

● Земли населенных пунктов

Цена земельных участков зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв. м земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади земельных участков, расположенных в населенных пунктах Омской области и города Омска, приведена в следующей таблице:

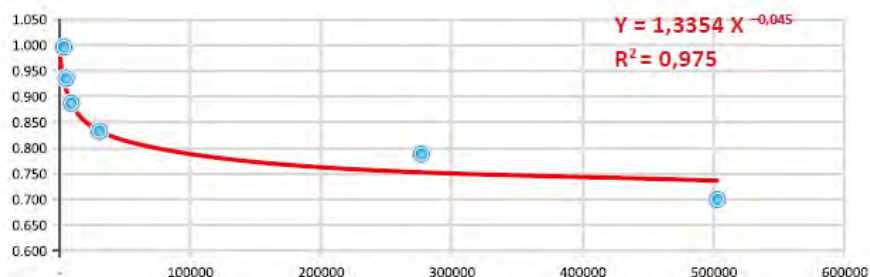
644046, Россия, г. Омск, ул. Маяковского, 74
+7 (3812) 361-200 | np_oko@mail.ru | www.oko55.ru

Анализ рынка жилой и коммерческой
недвижимости г. Омска, 1 квартал 2015 г.

Корректировка на различие в площади земельных участков

Площадь объекта аналога, кв. м	Площадь объекта оценки, кв. м					
	до 1 000	от 1 000 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1 000 кв. м (%)	0%	4%–9% среднее – 6,3%	8%–14% среднее – 10,6%	14%–19% среднее – 16,4%	19%–25% среднее – 21,9%	25%–32% среднее – 28,3%
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 1 000 кв. м, (корректирующий коэффициент)	1,000	0,937	0,894	0,836	0,781	0,717

В результате обработки данных, полученных от экспертов и приведенных в таблице выше, методом наименьших квадратов была построена степенная функция, выражающая непрерывную зависимость стоимости земельных участков земель населенных пунктов от их площади. Она приведена на следующем рисунке:



Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка (значение корректирующего коэффициента на площадь участков указано по вертикальной оси, площадь участков указана по горизонтальной оси)



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9758) эту зависимость описывает уравнение:

$$Y = 1,3354 * X^{-0,045}$$

где X — площадь рассматриваемого земельного участка.



Таким образом, итоговая формула для расчета поправки на различия в площади участков будет выглядеть следующим образом:

$$K_s = (S_o/S_a) - 0,045$$

где K_s — корректировка на площадь;

S_o — площадь объекта оценки,

S_a — площадь аналога.



Клуб Брокеров
Коммерческой
Недвижимости

«УТВЕРЖДАЮ»
Председатель Омского Клуба
брокеров коммерческой
недвижимости


А.В. Барко



«УТВЕРЖДАЮ»
Председатель Омского
Регионального Отделения
Российского Общества Оценщиков


О.А. Амелин



ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

«УТВЕРЖДАЮ»
Президент Некоммерческого
Партнерства «Омская
Коллегия Оценщиков»


А.И. Шерстнев



Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Территориально-экономическое зонирование города Омска.



Выпуск №2
Итоги 2013 года
(по состоянию на
1 января 2014 года)

г. Омск

Наличие инженерных коммуникаций

Данный фактор стоимости учитывает наличие инженерных коммуникаций на участке, а также учитывает их состав. При отсутствии коммуникаций на участке, рассматривается возможность подключения к коммуникациям расположенным на соседних участках.

Изменение цены участков в зависимости от наличия инженерных коммуникаций приведены в следующих таблицах.

Таблица 2.5 Влияние инженерных коммуникаций на стоимость земельных участков из состава земель населенных пунктов без учета вида разрешенного использования (% от цены продажи)

Минимальный набор инженерных коммуникаций на земельном участке, при котором земельный участок можно считать подключенным к основным коммуникациям.	электроснабжение, водоснабжение
Размер скидки, при отсутствии подведенных инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, но при возможности подключения к основным инженерным коммуникациям на соседнем земельном участке, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку подключенному к основным инженерным коммуникациям)	-9%
Размер скидки, при отсутствии подведенных инженерных коммуникаций на рассматриваемом земельном участке, и при отсутствии возможности подключения к основным инженерным коммуникациям на соседних земельных участках, % (скидка по отношению к аналогичному земельному участку подключенному к основным инженерным коммуникациям)	-18%

Таблица 2.6 Влияние наличия определенного вида коммуникаций на стоимость земельного участка из состава земель населенных пунктов по сравнению со стоимостью участка без этого вида коммуникаций (% от цены продажи)

Тип объекта	Водоснабжение холодное	Электро-снабжение	Центральное отопление	Газоснабжение	Канализация
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	4%	3%	4%	3%	4%
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2)	4%	3%	4%	3%	4%
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку и гостиницы (ВРИ 5,7,6,8)	4%	4%	3%	2%	3%
Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9)	3%	5%	2%	4%	2%

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70308034/>

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инвентаря, фактического износа, %	Примерная степень износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Для приобретенного скота и многолетних насаждений состояние определяется аналогичным образом.

Приложение 5

Копии основных документов оценщиков.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 5891R/776/00012/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5891R/776/00012/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Межрегиональный центр оценки «ОПТИМА»

Юридический адрес : 644092, г. Омск, ул. Перелета, д. 5, офис. 318

ИНН 5507238176

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" апреля 2015г. и действует по 24 часа 00 минут "02" апреля 2016г. включительно.

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

Страховщик:
 Директор Омского филиала
 ОАО «АльфаСтрахование»
 М.Ю. Коновалова
 М.П. Доверенность от 25.11.2014 г.

Страхователь:
 Директор ООО «Межрегиональный
 центр оценки «ОПТИМА»
 М.П. Место и дата выдачи полиса: г. Омск 03.04.2015г.
 Е.В. Ткаченко



**ПОЛИС № 5891R/776/00059/4**

Настоящий Полис выдан Страховщиком ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 5891R/776/00059/4 от 25.11.2014г. (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Ткаченко Елена Владимировна

Адрес регистрации: 644092, г. Омск, ул. Перелета, д.8, корп. 1, кв. 359

ИНН: 550106398309

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

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования действует с 00 часов 00 минут «01» декабря 2014 г. до 24 часов 00 минут «30» ноября 2015 г.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:

Страхователь:

**Директор Омского филиала
ОАО «АльфаСтрахование»**

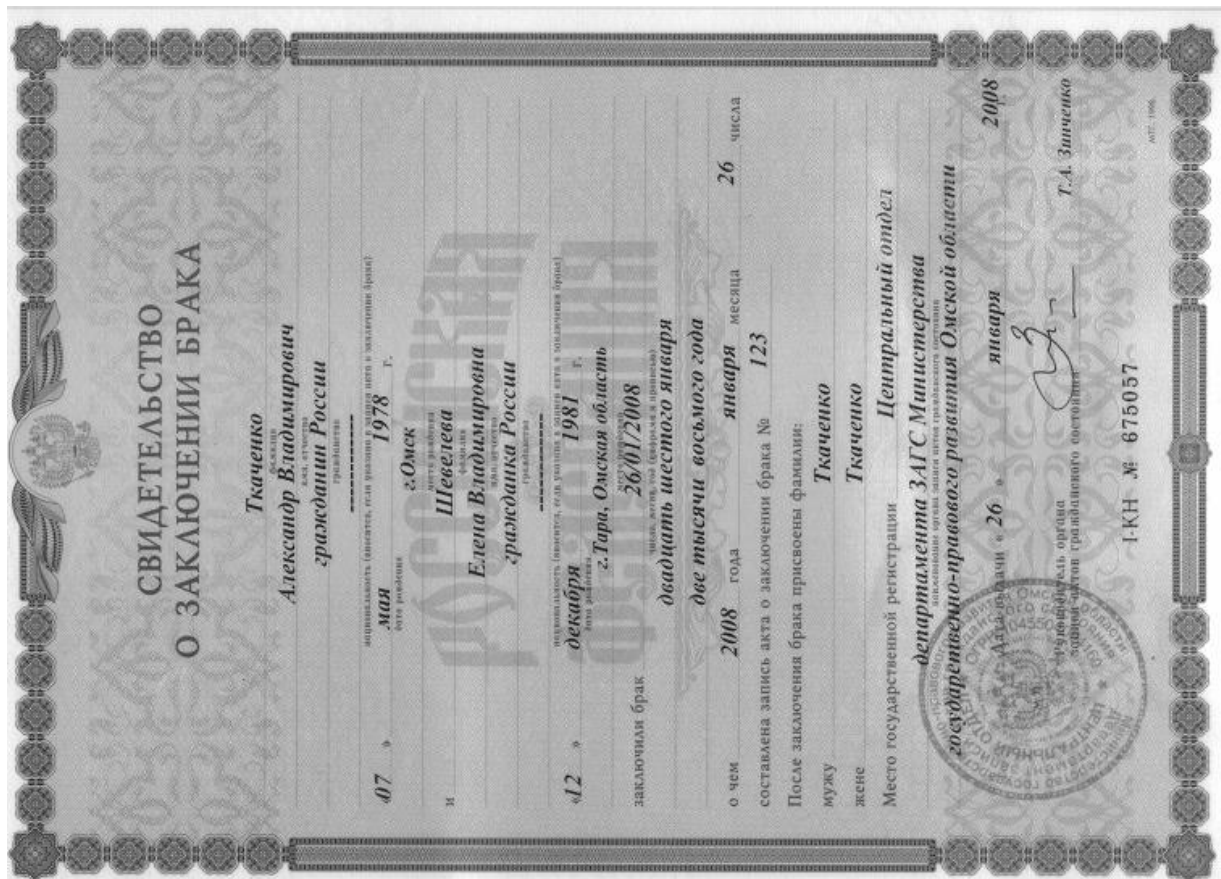


М.Ю. Коновалова

М.П. Доверенность от 25.11.2014г.

Е.В. Ткаченко

Место и дата выдачи полиса: г. Омск, 01.12.2014г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано ТКАЧЕНКО
Елене Владимировне (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 26 сентября 2013 по 15 октября 2013
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО Московская академия предпринимательства
по приравленным к учебным программам профессионального образования
по направлению "Оценочная деятельность"
в объеме 104 уч. часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Экономические дисциплины	26	Зачет
Общие оценочные дисциплины	42	Отлично
Специальные оценочные дисциплины	32	Отлично
Итоговый экзамен	4	Отлично

Прошел(а) стажировку (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему _____ (наименование темы)



Город Москва № 203
Ректор (Структурный директор) _____
115 Секретарь _____
115 Секретарь _____
115 Секретарь _____

Форм. №10, Москва, 2010.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

853

Регистрационный номер



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» июня 2011 г.
Дата регистрации в реестре

№ 845
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Ткаченко
Александр Владимирович
ИНН 550701743867

является членом
Некоммерческого партнёрства «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2015 года.

Президент НП «МСО»



Т.В. Годенко

**П О Л И С № 5891R/776/00018/5**

Настоящий Полис выдан Страховщиком ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 5891R/776/00018/5 от 03.04.2015г. (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Ткаченко Александр Владимирович

Адрес регистрации: 644022, г. Омск, ул. Ватутина, д.13 Б кв. 43

ИНН: 550701743867

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

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования действует с 00 часов 00 минут «24» апреля 2015 г. до 24 часов 00 минут «23» апреля 2016 г.

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


Случай признается страховым при условии, что:


- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:

Страхователь:

Директор Омского филиала
ОАО «АльфаСтрахование»


/М.Ю. Коновалова
М.П. Доведенность от 25.11.2014г.


/ А.В. Ткаченко
Место и дата выдачи полиса: г. Омск, 03.04.2015г.

