



Ассоциация СРО
«Национальная коллегия
специалистов оценщиков»

Соколов Сергей Николаевич

ОЦЕНЩИК, рег. № 01065 от 09.01.2008г., ИНН 560901690016

*197342, г.Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192
тел.: +7(922)8860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru*

ОТЧЕТ №16/2021

по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ:

Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1.

ЗАКАЗЧИК:

Беляева Ольга Васильевна в лице
финансового управляющего Берестовой
Алёны Викторовны.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Соколов Сергей Николаевич,
частнопрактикующий оценщик,
ИНН 560901690016

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

10 мая 2021г.



СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, E-mail: expert-ogs@yandex.ru

10 мая 2021 года

Финансовому управляющему
Беллевой Ольги Васильевны
Г-же А.В. Берестовой

Уважаемая Алена Викторовна!

Согласно Договора оказания оценочных услуг №16/2021 от 04 мая 2021г. проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в соответствии с Задаaniem на оценку от 04 мая 2021г. (Приложение №01 к Договору №16/2021 от 04 мая 2021г.). Предполагаемое использование результатов оценки - установление начальной цены на торгах при реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства.

Объект оценки, исследуемый в настоящем Отчете, представляет недвижимое имущество, а именно «Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1». Детальное описание объекта оценки представлено в разделе «Описание объекта оценки» настоящего Отчета. Результат проведенной оценки представлен в виде настоящего Отчета.

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 04 мая 2021 года по 10 мая 2021 года. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена по состоянию на 04 мая 2021г. (дата оценки).

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**4 783 000 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ)
РУБЛЕЙ¹**

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах и переговорах, в ходе которых были получены сведения, используемые при составлении настоящего Отчета. Источники информации, методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Состав использованной исходной информации, сведения общего (в т. ч. методологического и нормативного) характера, перечень источников общего характера (доступ к которым пользователь Отчетом может получить самостоятельно), рассмотренных в ходе работ, приведен в виде текстовых ссылок в скобках, в тексте Отчета в виде списков, а также в приложениях к Отчету.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Соколов С.Н.



¹ Стоимость дана без учета НДС. С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	4
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	7
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
АНАЛИЗ РЫНКА.....	15
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ...	21
МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА	22
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	26
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	36
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	38
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	39
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	40

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Оцениваемые объекты:</i>	Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1.
<i>Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки</i>	Использование по офисно-торговому назначению.
<i>Балансовая стоимость</i>	Не представлена Заказчиком.
<i>Рыночная стоимость по затратному подходу</i>	Не применялся
<i>Рыночная стоимость по сравнительному подходу</i>	5 054 556 руб.
<i>Рыночная стоимость по доходному подходу</i>	4 407 707 руб.
<i>Рыночная стоимость</i>	4 783 000 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<i>Оцениваемые объекты</i>	Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1.
<i>Основание проведения оценки</i>	Договор оказания оценочных услуг №16/2021 от 04 мая 2021г.
<i>Оцениваемые права:</i>	Полное право собственности
<i>Местонахождение объектов оценки:</i>	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1.
<i>Форма отчета:</i>	Развернутый письменный отчет
<i>Срок проведения оценки:</i>	с 04 мая 2021г. по 10 мая 2021г.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Установление начальной цены на торгах при реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства
<i>Правообладатель объекта оценки</i>	Беляева Ольга Васильевна 12.06.58 г.р., СНИЛС 053-454-010 27, ИНН 561401540350 Адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Чехова, д.2а
<i>Дата осмотра:</i>	В соответствии с объявленными правительством ограничительными мерами в условиях пандемии коронавируса оценка проводится без необходимости осмотра объектов оценки, в соответствии с информацией и фотоматериалами, предоставленными Заказчиком.
<i>Дата оценки:</i>	04 мая 2021г.
<i>Дата составления отчета:</i>	10 мая 2021 г.
<i>Используемые стандарты оценки:</i>	Оценка была проведена в соответствии со следующими нормативными актами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: - Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., - Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297, - Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды

	<p>стоимости» ФСО №2, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298, - Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299, - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г. - Стандарты Ассоциации СРО "НКСО" Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p>
<i>Сведения о Заказчике</i>	<p>Беляева Ольга Васильевна в лице финансового управляющего Берестовой Алёны Викторовны 12.06.58 г.р., СНИЛС 053-454-010 27, ИНН 561401540350 Адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Чехова, д.2а.</p>
<i>Сведения об Исполнителе (Оценщике)</i>	<p>Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик, ИНН 560901690016 Адрес местонахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192, тел. +79228860158, e.mail: expert-ogs@yandex.ru СНИЛС №047-648-382-95 Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3; Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» №006735-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №56 от 26 марта 2018г. Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» №009659-2 от 12 апреля 2018г. выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №59 от 12 апреля 2018г. Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №5991R/776/00038/9 от 23 сентября 2020г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2020г. по 30 сентября 2021г. Аккредитация при Ассоциации СОАУ «Меркурий» с правом оказания оценочных услуг, свидетельство №95-А/20 от 21.10.2020г. Стаж работы с 2003г.</p>

ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Терминология

Допущения — гипотетические суждения Оценщика, повлиявшие на результат оценки. Природа формирования допущений заключена в необходимости освобождения Оценщика от излишней ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки.

Ограничения (ограничительные условия) — пределы применения полученного результата. Определяются составом законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки Объекта оценки.



Общие допущения и ограничительные условия.

Приводимые ниже допущения и ограничительные условия, использованные при выполнении работы, носят обычный характер для практики в области оценки и являются неотъемлемой частью Отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

1. В соответствии со ст.12 Федерального Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки». Оцениваемое имущество в рамках процедуры банкротства реализуется на открытых торгах. Т.е., стоимость, определенная оценщиком, *рекомендована* для установления начальной цены торгов.

2. В соответствии с ФСО № 3 (пункт 11, раздел 4), информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной. Исходная информация в рамках работ по Договору представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете.

3. В соответствие с п.36 Международных стандартов оценки «Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи и покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащей уплате любой из сторон в результате совершения сделки». Таким образом, с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на один и тот же товар или услугу не может быть двух его рыночных стоимостей.

4. В соответствие с объявленными ограничительными мерами в условиях пандемии коронавируса оценка проводится без необходимости осмотра объектов оценки, в соответствие с фотоматериалами и информацией, предоставленными Заказчиком.

5. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки

Более частные ограничения и разъяснения, касающиеся применимости использованных допущений, содержатся в тексте Отчета.

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий. В результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 607 Гражданского кодекса РФ собственник (или иной законный правообладатель) вправе сдать свое имущество в аренду, заключив с арендатором договор аренды. Объектом аренды могут быть любые "не потребляемые" вещи и предметы. К "непотребляемым" вещам закон относит: "...земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования". Свойство "непотребляемости" не распространяется на постепенную утрату потребительских качеств объекта аренды из-за физического износа, ведь у зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и многих других предметов износ приводит к утрате натуральных свойств при использовании этих вещей, но это в корне отличается, например, от использования бензина, электроэнергии или продуктов питания.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 применяются следующие термины и определения:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены объекта* оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении *наиболее эффективного использования* объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к *недвижимому имуществу* относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) проведение оценки включает следующие этапы:

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

При выполнении настоящей оценки все перечисленные этапы были выполнены в указанной последовательности.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48. Ниже представлена территориальная характеристика месторасположения объектов оценки.

Оренбургская область в современных границах - это одна из крупнейших областей Российской Федерации.

Площадь Оренбургской области составляет 123 700 км², по этому показателю она занимает 29-е место в России. Территория области охватывает юго-восточную окраину Восточно-Европейской равнины, южную оконечность Урала и южное Зауралье. Протяженность области с запада на восток составляет 755 км, с севера на юг — 425 км. Общая протяженность границ составляет 3700 км. Вся западная граница Оренбургской области приходится на Самарскую область. На северо-западе область граничит с Татарстаном, а на юго-западе с Саратовской областью. Северная граница от реки Ик до реки Урал огибает Башкортостан. На северо-востоке область граничит с Челябинской областью. Вся остальная граница протяженностью 1670 км, восточная и южная - приходится на три области Казахстана: Костанайскую, Актюбинскую и Западно-Казахстанскую.

Половину территории области занимают пашни, 38 % — кормовые угодья, 5 % — леса, 7 % — прочие угодья. В Оренбургской области представлены ландшафты лесостепной полосы России, степей Заволжья и Тургая, лесистых низкогорий Южного Урала, сосново-берёзового лесостепья Западной Сибири.

Ведущие отрасли — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведется добыча нефти (район Предуралья), железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение). Крупнейшие

предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод легких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат. Сельское хозяйство зерново-животноводческого направления. Оренбургский комбинат пуховых платков. Бальнеогрязевой курорт Гай.

Область занимает четвертое место в списке нефтедобывающих регионов России. Доля добычи в стране - 4,5%. Топливная промышленность является ведущей отраслью промышленности Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

Орск — город областного подчинения в России, административный центр городского округа в Оренбургской области. В состав города Орска входят три административных района: Ленинский, Октябрьский, Советский. Общая площадь города — 621,33 км², по этому показателю Орск входит в десятку городов России с наибольшей площадью.

Численность населения — 230 414 чел. (2017).

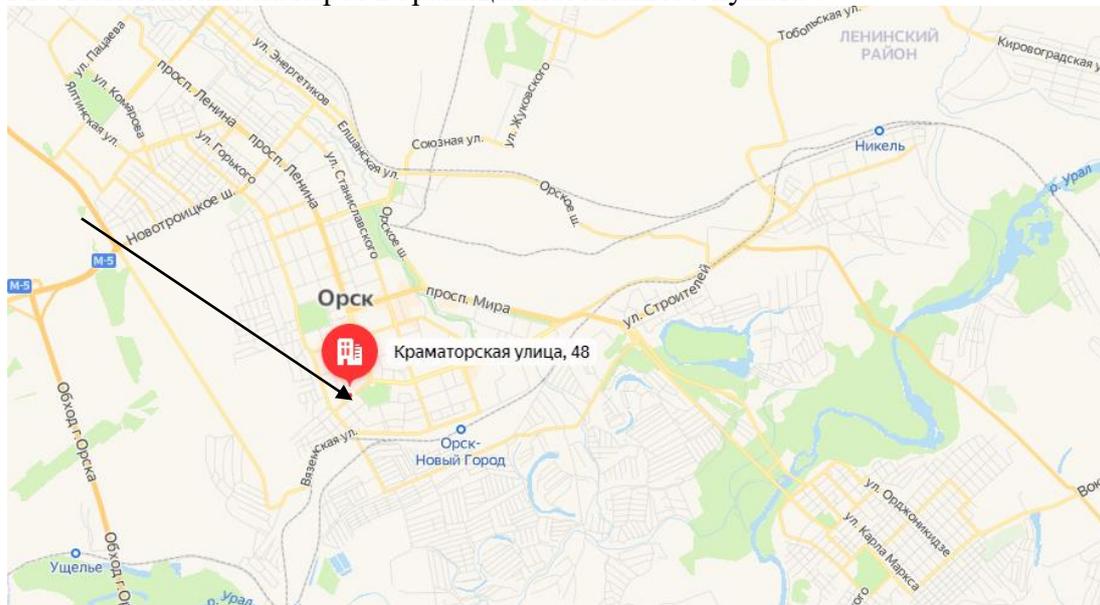
Город расположен в 286 км. от Оренбурга. На западе Орск практически граничит с Новотроицком: расстояние между городами 8 километров.

Орск — второй по численности населения и по промышленному значению город Оренбургской области.

Главные отрасли промышленности: цветная металлургия, машиностроение, нефтехимия, горнодобывающая, пищевая и лёгкая промышленность. Крупнейшие предприятия:

- Комбинат «Южуралникель»
- ЗАО «ОРМЕТ»
- ОАО «МК ОРМЕТО-ЮУМЗ»
- ОАО «Орское карьероуправление»
- Орскнефтеоргсинтез
- Орский мясокомбинат
- «Орский хлеб» и др.

Местоположение на карте в границах населенного пункта²:



Локальное местоположение:

² Источник: <https://yandex.ru/maps/>

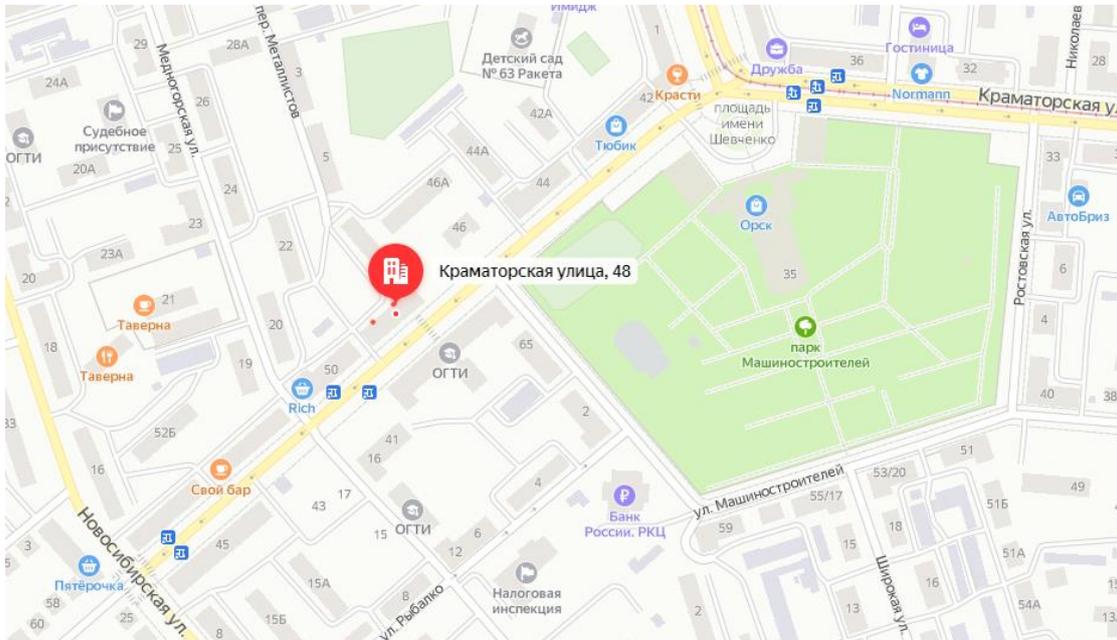


Табл. Характеристика локального месторасположения

Адрес местоположения	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48
Ограничение квартальной застройки	с севера – ул. Макаренко с запада – ул. Медногорская с юга – ул. Краматорская с востока – проспект Ленина
Характеристика окружающей застройки и инфраструктура	Жилые дома малоэтажной и среднеэтажной застройки, объекты инфраструктуры, типичные для жилых массивов города (детские сады, учебные заведения, магазины, отделения банков) в пешей доступности. Состояние объектов удовлетворительное. В непосредственной близости расположен Парк Машиностроителей.
Транспортные артерии	Асфальтированная автодорога по ул. Краматорская с выездом на проспект Ленина и ул. Новосибирская. Ближайшая остановка общественного транспорта – ост. «ОГТИ» на ул. Краматорская (50м.).
Инженерные коммуникации	Центральные электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости установлены по следующим документам, предоставленными Заказчиком:

- выписка из ЕГРН от 24.01.2021г. №КУВИ 002/2021-3476510;
- выписки их технического паспорта (поэтажный план помещения);
- акт проверки залогового имущества от 18.05.2020г.;
- фотографии оцениваемого объекта.

Копии указанных документов и материалов, используемых оценщиком, представлены в Приложении к настоящему отчету.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

АНАЛИЗ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценщику были представлены копии документов и информация, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. В целях уточнения характеристик оценщик руководствовался информацией, полученной из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и во время общения с продавцами по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам. Полученные данные отражены в разделе «Описание объекта оценки». В процессе подготовки Отчета об оценке Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы предоставленных документов на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик полагает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект представляет собой объект недвижимости «Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1», принадлежащий Беляевой О.В.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 08.12.20г., дело А47-9569/20 Беляева О.В. признана несостоятельным (банкротом). Таким образом, оцениваемое имущество является имуществом должника и подлежит вынужденной реализации в рамках процедуры банкротства.

По состоянию на дату оценки объект недвижимости не используется, помещения предназначены для торгового и офисного назначения, свободны от арендаторов. Фотографии объекта оценки представлены в приложении к настоящему отчету.

Ниже представлено детальное описание оцениваемого объекта недвижимости:



Табл. «Описание объекта оценки»

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Этажность	Общая площадь помещений (кв.м)	Характеристика здания	Техническое состояние здания ³
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1	1959	1эт. с подвалом/ 5	165,3 в т.ч. 1эт - 90,5 кв.м. Подвал - 74,8 кв.м.	<p>Прямоугольное в плане пятиэтажное жилое здание.</p> <p>Стены – кирпичные оштукатуренные окрашенные.</p> <p>Перекрытия ж/б.</p> <p>Крыша – металлическая.</p> <p>Двери входные пластиковые с рольставнями. Окна – пластиковые с металлическими решетками.</p> <p>Внутренняя отделка – 1 этаж: стены оштукатурены, окрашены; потолок типа «амстронг», пол - напольная керамическая плитка.</p> <p>Состояние отделки «среднее», ремонт не требуется.</p> <p>Подвал: стены и потолок окрашены водным раствором, полы – плитка керамическая напольная.</p> <p>Здание обеспечено отоплением, водоснабжением, канализацией, электроосвещением.</p>	Удовл.

³ в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий, Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27 октября 1970 г

Физическое состояние (физический износ) объекта недвижимости определено в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Описание возможных состояний недвижимости и характерными величинами износа приведено ниже:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Правообладатели оцениваемого объекта и зарегистрированные обременения

Объект оценки принадлежит Беляевой О. В. - выписка из ЕГРН от 24.01.2021г. №КУВИ 002/2021-3476510.

Понятие ограничения (обременения) дано в п. 1.ст.1 Закона о государственной регистрации прав. Это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

На дату оценки объект оценки находится под обременением – залог в обеспечение обязательств по кредиту (АО «Россельхозбанк», договор залога №120536/0008-7.2/1 от 23.03.2012г.).

Оценка ликвидности оцениваемых объектов

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности с понятием ликвидационной стоимости — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В работе М.А. Федотовой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1 -2	2-4	4-6	Более 6

В соответствии с данными СтатРиэлт⁴ срок экспозиции аналогичных объектов составляет: - «Торговые помещения» - от 4 до 12 мес. Среднее значение интервала 8 мес. Ликвидность характеризуется как «низкая».

АНАЛИЗ РЫНКА

1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

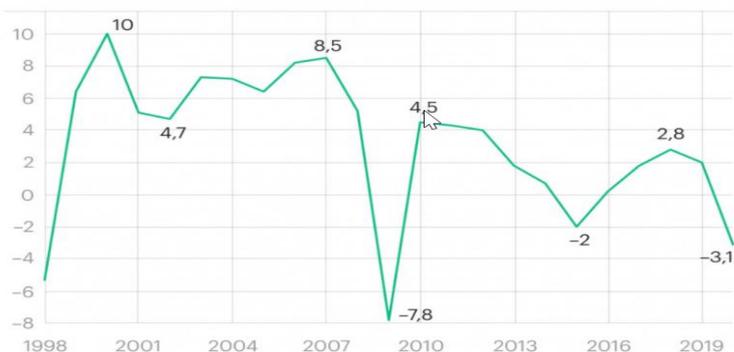
Общее состояние экономики в РФ⁵

Падение экономики России из-за пандемии стало максимальным за 11 лет. Экономика России по итогам пандемийного 2020 года упала на 3,1%, следует из первой оценки Росстата. Хотя оценка сокращения ВВП оказалась лучше прогнозов, это максимальный спад с кризиса 2009 года. Экономика России, столкнувшаяся в 2020 году не только с шоком из-за пандемии и карантинных ограничений, но и с мощным спадом спроса на нефть, сократилась по итогам 2020 года на 3,1% в годовом выражении, следует из первой оценки Росстата. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,6 трлн руб. Оценка статистического ведомства оказалась оптимистичнее прогнозов как правительства, так и российских и международных экономистов.

В то же время торможение экономики в прошлом году стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 года — на 7,8%, следует из данных Росстата. Минэкономразвития ожидало спада экономики России по итогам прошлого года на 3,8%, Банк России — на 4–5%, «Центр развития» НИУ ВШЭ — на 4%, Международный валютный фонд и британская Oxford Economics — на 3,6%.

Динамика ВВП России

В % в годовом выражении



На динамику ВВП страны в 2020 году повлияли снижение внутреннего конечного спроса (на 5% в годовом выражении) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (на 13,7%) по сравнению с экспортом (снизился на 5,1%), отмечает Росстат.

⁴ <https://statrielt.ru>

⁵ Источник: <https://www.rbc.ru/economics/01/02/2021/6017e1819a7947cb98f23f95>

В отраслевом разрезе под влиянием карантинных ограничений сильнее всего сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (минус 24,1%), учреждения культуры и спорта (минус 11,4%), предприятия транспорта (минус 10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (минус 6,8%), отмечает ведомство.

Под влиянием снижения цен на нефть и условий сделки ОПЕК+ по сокращению нефтедобычи в России упала как добыча нефти и газа в физическом выражении (на 10,3%), так и индекс-дефлятор, отражающий ценовые изменения (минус 17,6%). В целом промпроизводство за год снизилось на 2,9%.

Конечное потребление сектора госуправления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло на 3,9% по сравнению с 2019 годом — прежде всего из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.

Возросший спрос на финансовые услуги привел к увеличению добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (плюс 7,9%).

Предварительная оценка снижения ВВП за 2020 год говорит о том, что либо четвертый квартал оказался намного лучше, чем свидетельствовали ежемесячные оценки ВВП от Минэкономразвития, либо что исторические данные за второй и третий кварталы этого года были существенно пересмотрены в сторону улучшения, отмечает старший экономист Oxford Economics Евгения Слепцова. По ее словам, исходя из имеющихся оценок ВВП за январь—ноябрь, «в лучшем случае выходило сокращение на 3,5% за год».

Исходя из оценок структуры ВВП по расходам, намного выше оказалась годовая оценка государственного потребления (за первые три квартала выходил в среднем рост на 1,6%, а оценка за год указывает на рост компонента на 3,9%). В то же время оценки по динамике экспорта оказались хуже ожидаемых, указывая либо на пересмотр в сторону ухудшения исторических данных за первый—третий кварталы, либо на отсутствие восстановительного роста в четвертом квартале. В целом при довольно негативной картине по внутреннему спросу (падение частного потребления на 8,6% и инвестиций на 6,2%) более позитивный результат за год вытекает в основном за счет падения импорта и роста материальных запасов — источников, которые не окажут такой поддержки в 2021 году, заключает экономист.

«Уже очевидно, что Россия прошла 2020 год лучше, чем большинство других крупных экономик», — прокомментировала данные Росстата замминистра экономического развития Полина Крючкова, хотя и не исключила, что в дальнейшем показатель сокращения ВВП в 3,1% «может корректироваться как вверх, так и вниз после анализа поступающих данных». ВВП США в прошлом году упал на 3,5%, ВВП Германии — на 5%, ВВП Франции — на 8,3%, напомнила она.

Что ждет экономику России дальше? Согласно оценкам МВФ, налогово-бюджетные меры поддержки экономики в России составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, а с учетом внебюджетных мер — около 4,5% ВВП. Оценка МВФ совпадает с расчетом российского Минфина, представленным в основных направлениях бюджетной политики на ближайшую трехлетку, который оценил поддержку бизнеса и населения в рамках антикризисных мер в стоимостном выражении, эквивалентном более чем 4,5% ВВП. Среди стран G20, по расчетам МВФ, Россия занимает третье место с конца по объему антикризисного пакета — ниже только Индонезия и Мексика.

«Такой скромный ответ на коронакризис связан с ограниченными возможностями заимствований на фоне выпадения значительной части бюджетных доходов», — замечает глава Экономической экспертной группы Евсей Гурвич в докладе «Год ковида: предварительные итоги десятилетия» фонда «Либеральная миссия». Дефицит российского бюджета по итогам 2020 года составил 4,1 трлн руб. (3,8% ВВП). Правительство вынуждено было отступить от патерналистской модели экономической политики, предполагающей рост социальных расходов независимо от экономических результатов, полагает Гурвич.

Второй квартал 2020 года российская экономика, показав снижение ВВП на 8%, прошла успешнее в сравнении со спадом на 9,5% в США и на 10–20% в большинстве развитых

экономик, но со второго полугодия Россия начала проигрывать другим странам в динамизме восстановления экономики, отмечает главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова. Абсолютно во всех экономиках восстановительный рост 2021 года — это, по сути, зеркальное отражение спада в 2020 году, поэтому рост ВВП России в следующем году на 2,5–3% становится труднодостижимым, считает она. «Чем выше уровень в прошлом году, тем будет сложнее получить более высокие показатели в 2021 году», — согласен член-корреспондент Российской академии наук Александр Широв.

В Oxford Economics также не ожидают сильного отскока в 2021 году, связывая это с тем, что экспорт и инвестиции будут по-прежнему страдать от снижения выпуска нефти согласно сделке ОПЕК+, а восстановительный рост частного потребления вряд ли будет динамичным из-за сворачивания многих мер господдержки и медленного прогресса с вакцинацией. Эффект базы 2020 года также будет способствовать более низкому росту в годовом измерении в 2021 году, говорит Слепцова, прогнозируя по итогам текущего года рост на 2%.

По прогнозу Минэкономразвития, ВВП России в следующие три года вырастет на 3,3, 3,4 и 3% соответственно. Независимые экономисты и Счетная палата критиковали официальный прогноз правительства за излишне оптимистичные ожидания быстрых темпов восстановления. Oxford Economics прогнозирует экономический рост на 2021 год в России на 1,9%, объясняя столь медленное восстановление ожидаемым уменьшением вклада чистого экспорта, недостаточным ростом потребительских расходов и инвестиций в основной капитал, сворачиванием фискальных стимулов и приостановкой монетарного смягчения со стороны ЦБ. В то же время МВФ в январе повысил прогноз роста ВВП России. По версии фонда, в текущем году российская экономика вырастет на 3%, а в 2022-м — на 3,9%. «Показатель российского ВВП в 2021 году будет зависеть от выполнения общенационального плана восстановления экономики, а также от скорости вакцинации», — подчеркнула замглавы МЭР.

Вывод: Социально-экономические показатели в стране и регионе находятся на нестабильном кризисном уровне, уровень рисков при продаже товаров, проведении работ, оказании услуг с отсрочкой платежа находится на высоком уровне. Очевидно, что огромные финансовые проблемы во всех отраслях, спад производства незамедлительно негативно скажутся на спросе и цене на коммерческую недвижимость.

2. АНАЛИЗ РЫНКА В СЕГМЕНТЕ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемый объект представляет собой недвижимое имущество торгового назначения. Относится к сегменту коммерческой недвижимости, подсегмент — объекты офисно-торгового назначения. Далее приведен анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе и в целом по России.

Обзор рынка офисно-торгового назначения

На сегодня рынок коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения в целом находится в стадии ожидания. Это вызвано неблагоприятной экономической ситуацией. Предъявляется спрос на недорогие помещения, расположенные в центре или прилегающих к центру районах населенных пунктов. Основным критерий выбора — цена. Учитывая, что предложение в аренду офисно-торговой недвижимости сегодня превышает спрос, выбор арендаторов падает на более качественные помещения. Класс коммерческой недвижимости определяет около двух десятков различных критериев: возраст объекта; его планировка; отделка; наличие лифтов, систем кондиционирования и другого инженерного оборудования; наличие независимых источников энергосбережения, охраны, телефонной сети и Интернета; возможности проводки; количество парковочных мест и некоторые другие параметры. Согласно Единой классификации офисно-торговой недвижимости, принятой Московским Исследовательским Форумом (Moscow Research Forum) к классу «А» должно соответствовать более 16 пунктов, классу «В» — более 10, классу «С» — менее 10. Более 60% рынка офисов г. Оренбурга и Оренбургской области — это офисы класса «С» и «D». Предложение офисов класса «В» на рынке

сегодня тоже есть. Их можно арендовать по цене 600-1000 рублей за кв.м. Готовых к эксплуатации офисно-торговых класса «А» в г. Оренбурге и Оренбургской области нет. Важно отметить: в структуре предложения на продажу доминируют и массовым спросом пользуются площади до 150 кв.м. Более крупные объекты могут подолгу задерживаться на рынке.

По состоянию на дату оценки в г. Орск по данным ресурса Авито⁶ предлагается на продажу 31 объектов офисно-торгового назначения.

 Здание, 920 м² центр 1 линия с землей 37сот 16 000 000 ₽ Орск 16 дней назад	 Здание центр 932 м² зем.уч 1827м.кв 1 линия 11 000 000 ₽ Орск 16 дней назад	 Помещение свободного назначения, 65 м² 2 850 000 ₽ Орск 26 дней назад	 Свободного назначения, 245,7 м² 6 300 000 ₽ Орск 21 день назад	 Торговое помещение, 365,6 м² 8 900 000 ₽ Орск 3 дня назад	 Торговое помещение, 200,9 м² 7 650 000 ₽ Орск 3 дня назад
 Торговый центр, 17857 м² 210 400 000 ₽ Орск 15 дней назад	 Торговое помещение, 279 м² 8 490 000 ₽ Орск 3 дня назад	 Торговая площадь, 90 м² 12 900 000 ₽ Орск 2 дня назад	 Здание, 436 м² 8 000 000 ₽ Орск 9 дней назад	 Магазин, 302 м² 1 990 000 ₽ Орск 8 дней назад	 Офисное помещение, 131,4 м², г. Орск 2 920 320 ₽ Орск 23 дня назад
 Торговое помещение, 8929,8 м² 85 000 000 ₽ Орск 3 дня назад	 Офис, 48 м² 3 000 000 ₽ Орск 14 дней назад	 Свободного назначения, 311 м² 1 050 000 ₽ Орск 14 дней назад	 Офис, 229,1 м² 4 500 000 ₽ Орск 2 дня назад	 Нежилое помещение, 131,4 м² 2 920 320 ₽ Орск 18 дней назад	 Действующий продуктовый магазин... 1 750 000 ₽ Орск 21 день назад
 Помещение на 1 этаже, 102,9 м² 1 450 000 ₽ Орск 11 дней назад	 Торговое помещение, 436,1 м² 10 500 000 ₽ Орск 3 дня назад	 Продам торговую базу 25 000 000 ₽ Орск 18 дней назад	 Помещение свободного назначения, 267 м² 3 100 000 ₽ Орск 24 дня назад		
 Помещение свободного назначения, 692 м² 8 000 000 ₽ Орск 22 дня назад	 Готовый бизнес и торговое помещение,... 8 000 000 ₽ Орск 5 дней назад	 Помещение свободного назначения, 374,5 м² 1 100 000 ₽ Орск 3 дня назад	 ТЦ "Лето" 14.501,7 м², земельный участок... 74 700 000 ₽ Орск 1 день назад		
 Продам помещение свободного назначения... 2 000 000 ₽ Орск 25 дней назад	 Торговое помещение, 1800 м² 30 000 000 ₽ Орск 2 дня назад	 Торговое помещение, 220,1 м² 9 490 000 ₽ Орск 3 дня назад	 Торговое помещение, 1032,5 м² 16 900 000 ₽ Орск 3 дня назад	 Торговое помещение, 417,8 м² 9 490 000 ₽ Орск 3 дня назад	

В 2021г. на рынке офисно-торговых помещений продолжился рост предложения, причем данный процесс затронул как сегмент рынка купли-продажи помещений, так и сегмент аренды.

⁶ https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?s_trg=3&f=579_5957-5959



Значительное увеличение предложения в данном сегменте рынка недвижимости обусловлено в первую очередь тем, что торговая недвижимость в последние годы считалась довольно привлекательным объектом для инвестиций, что связано как с большой доходностью, так и с высокой ликвидностью таких объектов. Однако снижение спроса на потребительском рынке, обусловленном снижением реального уровня доходов населения, сдерживает рост рынка в данном сегменте.

Диапазон цен объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, составляет от 22 225 руб./кв.м. до 44 444р. руб./кв.м. Коридор цен по аренде офисно-торговой недвижимости в целом по городу составляет 400-550 рублей за 1 кв.м. Перечень сходных по характеристикам объектов-аналогов по состоянию на дату оценки представлен в расчетных разделах настоящего Отчета.

В результате проведенного анализа были выявлены следующие основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения⁷:

- местоположение (типовая территориальная зона, расположение относительно красной линии, тип парковки);
- тип объекта;
- площадь;
- этаж расположения;
- физическое состояние здания;
- уровень и состояние отделки.

3. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

В практической деятельности оценщика встречаются работы для различных целей. Одной из таких целей является оценка активов предприятия (физических лиц) в ходе процедуры банкротства.

В ходе данного производства деятельность должника прекращается, начинают осуществляться ликвидационные меры, направленные на формирование конкурсной массы, ее оценку и реализацию для удовлетворения требований кредиторов в порядке очередности, предусмотренной законодательством. Конкурсную массу составляет все имущество должника за исключением выведенного из оборота, лицензионных и иных личностных прав.

Особенности оценки конкурсной массы определяются целым рядом факторов, в числе которых:

- ограниченный срок продажи;
- вынужденный характер продажи;
- четко регламентированный порядок продажи;
- продажа большей части имущества на торгах;
- низкое качество маркетинга;
- продажа по частям.

При этом каждая особенность характеризуется своей ценообразующей составляющей и требует детального рассмотрения как сама по себе, так и в разрезе влияния на вид и величину стоимости объектов оценки.

Таким образом, под целью оценки следует понимать определение начальной цены продажи имущества на торгах. При этом начальная цена, очевидно, устанавливается в соответствии с адекватной стоимостью такого имущества. Под адекватной стоимостью следует понимать вид стоимости, соответствующий условиям продажи каждого отдельно взятого объекта оценки и адекватной, таким образом, цели оценки — продаже объекта в рамках конкурсного производства. В качестве адекватной стоимости могут выступать следующие виды: рыночная, ликвидационная, утилизационная стоимость и др. В тоже время п.6 ст.110 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предписывает: «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной

⁷ Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода"

стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Согласно действующему Закону о банкротстве, конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев. По истечении установленного годичного срока конкурсное производство может быть продлено судом лишь в исключительных случаях. Помимо собственно продажи имущества, нужно время для его инвентаризации и оценки, одобрения комитетом (собранием) кредиторов порядка его продажи, а также расчетов с кредиторами и завершения конкурсного производства. И это не считая исполнения управляющим всех прочих обязанностей и прав, возложенных на него Законом о банкротстве. Таким образом, представляется, что максимальный срок, в течение которого может осуществляться продажа активов, составляет порядка не более 3х-4х месяцев.

Необходимость удовлетворения требований конкурсных и других кредиторов влечет за собой необходимость продажи имущества должника как способ получения средств для этой цели. Фактор вынужденности продажи обуславливает сокращение периода экспозиции объекта и фактически очень тесно связан с ним. Согласно сложившемуся мнению, оценить воздействие вынужденного характера продажи как такового на цену объекта невозможно. Однако можно быть уверенным, что такое воздействие присутствует, и попытаться оценить его экспертно.

Кроме того, фактор вынужденности продажи вполне «осязуемо» может проявиться в необходимости продажи активов в условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка.

В большинстве случаев продажа активов несостоятельного предприятия осуществляется без должного маркетинга, особенно в части рекламы. По Закону, конкурсный управляющий может ограничиться одним объявлением о торгах в «Российской газете» и одним — в местном печатном органе по месту нахождения должника. Представляется, что в большинстве случаев он и не предпринимает никаких дополнительных шагов. Для отдельных видов имущества подобная реклама может быть достаточной, в то время как для других (например, крупных и средних объектов недвижимости) — явно недостаточна.

Недостаточный маркетинг объектов также приводит к снижению их стоимости.

Фактором, влияющим на стоимость, являются, также, желательные сроки продаж соответствующих активов. Во многих случаях их длительность прямо пропорциональна выставленной цене объектов, реализуемых предприятием. Кроме этого, фактором, влияющим на стоимость объекта, является показатель, зависящий от характеристики активов. Существуют также внешние факторы стоимости. Таким фактором является уровень спроса и предложения на рынке в том сегменте, к которому принадлежит реализуемый объект.

Данные факторы, как правило, не учитываются при определении начальной цены продажи имущества предприятий банкротов. Следствием этого является существенное снижение цены сделки (продажи) имущества по сравнению с начальной ценой в процессе торгов. Так, по данным управленческого консалтинга и сопровождения проектов ООО БСР-Консалтинг «Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок»⁸ анализ средней цены лота показал следующие результаты:

⁸ Источник: <http://download.fedresurs.ru/news/>



Т.е. средняя стоимость лота реализованного имущества составляет около 40% от соответствующей начальной цены по состоявшимся торгам.

Вывод: В целом анализируя вторичный рынок объектов недвижимости, а также данные Единого федерального реестра сведений о банкротстве можно сделать вывод, что в условиях конкурсного производства объекты редко реализуются с первых торгов. Как правило, конкурсным управляющим приходится организовывать повторные торги (с понижением первоначальной цены на 10%), либо реализовывать объекты в дальнейшем путем публичного предложения. Ажиотажа на торгах объектов, как правило, не наблюдается, количество покупателей (участников торгов) минимально.

В соответствии с вышесказанным, под адекватной стоимостью в настоящих условиях следует понимать нижнюю границу вероятного интервала рыночной стоимости оцениваемых объектов.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемых объектов, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

Анализ наилучшего и оптимального использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

Анализ возможностей использования земельного участка как свободного не проводился, так как объектом оценки является встроенное помещение.

Анализ возможностей использования участка с существующими улучшениями

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

Физическая возможность

Использование объектов нежилой коммерческой недвижимости зависит от физической возможности данных объектов. Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объектов оценки физически возможное использование объектов следующее:

Наименование объекта оценки	Жилое	Производственно-складское	Офисное/торговое
Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1	-	-	+

Таким образом, можно сделать вывод, что физически возможное использование – текущее - является наилучшим.

Юридическая допустимость

Вышеизложенное текущее использование объекта не противоречит законодательству.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Поскольку основной целью собственника является получение максимальной выгоды от использования объекта, то максимальное удовлетворение собственник получит от эксплуатации объекта в качестве помещений офисно-торгового назначения. Изменение функционального назначения объекта оценки считается финансово нецелесообразным, поскольку это приведет к значительным затратам (на перепланировку, реконструкцию, косметический ремонт, оборудование дополнительными инженерными устройствами и коммуникациями и т.д.).

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по текущему (офисно-торговому) назначению.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько подходов оценки. Целью использования более одного подхода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке

объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

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

При этом используемая в отчете информация об объектах-аналогах должна быть:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций и агентств недвижимости, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях, может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.



Вывод: проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации на рынке недвижимости, оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода.

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

Определение стоимости объекта оценки с точки зрения дохода основывается на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех чистых доходов, которые она принесет в будущем. Другими словами, доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации доходов и метод дисконтированного денежного потока.

Вывод:

Проанализировав характеристики объектов оценки и наличие информации на рынке недвижимости, оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках доходного подхода метода капитализации.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При оценке стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок (право пользования на него) и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободные права пользования на земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Методы затратного подхода:

1) Метод капитализации издержек. Предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости отдельных частей затрат (издержек), рассредоточенным по периодам существования объекта, предшествующим дате оценки.

2) Метод компенсации издержек. Предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (собственности или аренды) земельного участка как свободного, суммы издержек на создание (восстановление или замещение) аналогичных по качеству и назначению улучшений (т.е. с учетом износов и устареваний), а также прибыли предпринимателя (девелопера).

Базовая формула этого метода:

$$Сзп = РСзу + Снов - Инак + Пп, \text{ где:}$$

Сзп – стоимость объекта по затратному подходу, руб.;

РСзу – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.;

Снов – стоимость нового строительства, руб.;

Инак – накопленный износ и устаревания, руб.;

Пп – прибыль предпринимателя, руб.

Последовательность оценки недвижимости в рамках затратного подхода:

1. определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
2. определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) зданий и сооружений;
3. определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
4. определение рыночной стоимости недвижимости, как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок и восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений за минусом накопленного износа.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- базисно-индексный метод;
- метод показателей потребительской стоимости;
- метод укрупненных показателей стоимости по видам работ;
- метод сравнительной единицы;
- ресурсный метод и др.

Всеми методами должно предусматриваться проведение расчетов стоимости нового строительства в базисном уровне цен, установленном для соответствующего региона России (1984 или 1991 г.), с последующей индексацией в уровень цен по состоянию на дату оценки.

В соответствии со ст.24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод:

При анализе уместности применения затратного подхода учтено следующее:

- в целом, специфической областью применения затратного подхода как единственно альтернативного, является оценка специализированных и уникальных объектов, для которых

затруднительно найти сопоставимые аналоги по продажам, произвести анализ доходности и издержек.

- вклад затратного подхода в конечный результат может быть не столь важен, когда имеется достаточная информация для прямого сравнения. Погрешность в расчетах физического (равно как функционального и внешнего) износа оказывает существенное влияние на конечный итог. Кроме того, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов⁹.

Таким образом, на основании вышеизложенного, оценщик решил отказаться от применения затратного подхода.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствие с обоснованием выбора подходов применяем сравнительный подход к оценке оцениваемого объекта.

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов были предприняты сбор и анализ рыночной информации (см. раздел «Анализ рынка недвижимости»).

В общем случае, в зависимости от объема выборки (достоверности и достаточности исходной информации) применяется один из двух основных методов (Озеров Е.С. Экономика и оценка недвижимости, 2003):

- метод сравнительного анализа сделок (индивидуальная оценка) - метод реализуется через анализ цен установленного оценщиком небольшого числа рыночных сделок и предложений с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов. Объекты-аналоги отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки;

- метод моделирования рыночного ценообразования (массовая оценка) - этот метод относится к технологиям массовой оценки и предусматривает построение зависимостей стоимостей (цен) и ценообразующих факторов после обработки массива данных.

Условия отдельных оценок могут предполагать, как применение указанных методов в их классическом понимании, так и применение инструментов массовой оценки там, где есть формальные основания для применения оценки индивидуальной.

Из представленных на рынке объектов, по состоянию на дату оценки, оценщиком выбраны объекты, сопоставимые с оцениваемыми (назначение, площади и месторасположение которых приближены к параметрам каждого объекта оценки). Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений, а также из дополнительного собеседования с представителями продавцов. Ссылки на источники информации указаны в таблицах «Описание аналогов». Скринпринты использованных источников сделок и предложений представлены в приложении к настоящему Отчету «Аналоги оцениваемых объектов».

Описание объектов аналогов представлено в нижеследующей таблице:

Табл. Описание объектов аналогов

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Пржевальского, 23	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Суворова, 9	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, Медногорская ул., 37/47
Тип сделки		свободная	свободная	свободная	торги по

⁹ ФСО №7 п.24в

		продажа	продажа	продажа	банкротству
Актуальность предложения		май 2021	май 2021	май 2021	май 2021
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Описание в соответствии с текстом объявления		<p>Высота потолков 4 метра. Сплит-система стоимостью более 200 тыс.</p> <p>Рольставни стоимостью более 500 тыс. Охранная система сигнализации стоимостью более 150 тыс.</p> <p>Противопожарная система безопасности.</p> <p>Торговые стеллажи в количестве 6 штук.</p> <p>Технический инвентарь. Вокруг магазина находится 7 парковочных мест под автомобили.</p>	<p>На первом этаже двух этажного нежилого здания.</p> <p>Арендатор продуктовый супермаркет.</p> <p>Удобная парковка, отличная транспортная доступность</p>	<p>Высота потолков – 3,0 м. Наличие хорошего ремонта: пол светлый, потолок – "Армстронг" белый, стены выровненные покрашенные светлые.</p> <p>Электрическая мощность – 40 кВт.</p>	<p>Данный объект продается на торгах по банкротству ООО "РГС Недвижимость".</p> <p>Кадастровый номер: 56:43:0119019:407.</p> <p>Этаж расположения: 1, подвал. Текущее использование: Офисные помещения.</p> <p>Внутренняя отделка: Простая отделка: Полы — плитка, линолеум; стены — обои, окраска; по- толки — побелка.</p> <p>Техническое состояние конструктивных элементов здания: Хорошее.</p> <p>Состояние внутренней отделки: Современный стандартный ремонт.</p>
Передаваемые права на здания	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Общая площадь помещений, м2	165,3	180,0	200,9	279,0	131,4
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Материал перекрытий	жб	жб	жб	жб	жб
Этажность	1 с подвалом	1	1	1	1 с подвалом
Физическое состояние объекта	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Уровень отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
Наличие обременений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Инженерное обеспечение	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Цена предложения, руб.		8 000 000	7 650 000	8 490 000	2 920 320

Источник информации	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovy_v_biznes_i_torgovoe_pomeschenie_180_m_2044165775	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgov_oe_pomeschenie_200_m_1412518158	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgov_oe_pomeschenie_279_m_1419187640	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_131.4_m_g_orsk_187249567_1
----------------------------	---	---	---	---

Так как не существует на рынке двух абсолютно идентичных объектов, оценщиками отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цену аналогов введены коэффициентные корректировки.

Математическая модель оценки объекта с использованием метода сравнительного анализа предложений к продаже может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}, (1)$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная цена i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^K \alpha_i = 1$.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}, (2)$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
- N – количество ценообразующих факторов;
- D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в коэффициентном выражении.

Здесь для корректировки цен аналогов использовалась справочная информация Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, а именно:

- Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода". Отличительной особенностью справочников 2018г. является тот факт, что в комплекте справочной информации представлены коллективные экспертные мнения оценочного и банковского сообществ.

Ниже представлены пояснения к корректировкам и расчет рыночной стоимости объекта оценки. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры и рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения:

Табл. Расчет и обоснование корректировок

Наименование корректировки	Обоснование применения
<i>Корректировка на условия продажи</i>	Условия продажи объектов-аналогов №1-3 приняты типичными, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. Условия продажи объекта оценки и аналога №4 – вынужденная продажа в рамках банкротства. При проведении оценки, с учетом положений Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ, определяющих необходимость реализации имущества по его рыночной стоимости, не применяется корректировка на «условия продажи» как «вынужденной продажи в условиях сокращенного срока экспозиции». Таким образом данная корректировка не учитывается.
<i>Корректировка на</i>	Учитывает влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от

<i>условия финансирования</i>	единовременной оплаты при совершении сделки (рассрочка, кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов приняты типичными. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Корректировка не вносилась					
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Например, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае объекты-аналоги подразумевают полное право собственности, как и оцениваемый объект. Корректировка не вносилась.					
<i>Корректировка на торг</i>	Применяется для аналогов, по которым известны цены предложения. В текущих условиях продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода") – 10,3% (или 0,897) - т.168, с.279 (среднее значение доверительного интервала). Корректировку не применяем для аналога №4 – реализация в рамках банкротства.					
<i>Корректировка на местоположение</i>	Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. На основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода"), вносимые корректировки отражают следующие факторы локального расположения, влияющие на стоимость объектов: - типовая территориальная зона; - расположение относительно красной линии; - тип парковки. Расчет представлен в таблице:					
<i>Корректировка на местоположение</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	№ табл. стр.
<i>Местоположение</i>	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Пржевальского, 23	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Суворова, 9	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, Медногорская ул., 37/47	
<i>Характеристика местоположения</i>	кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями	кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями	территории крупных торговых центров	кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями	кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями	т.7, с.61
<i>Типовая территориальная зона</i>	<i>IV</i>	<i>IV</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>IV</i>	
<i>Отношение цен офисно-торговых объектов к самому дорогому району</i>	0,74	0,74	0,88	0,74	0,74	т.45, с.134
<i>Корректировка</i>		1,00	0,84	1,00	1,00	
<i>Расположение относительно красной линии</i>	<i>граничит</i>	<i>граничит</i>	<i>внутри квартала</i>	<i>внутри квартала</i>	<i>граничит</i>	т.59, с.148
<i>Корректировка</i>		1	1,25	1,25	1	
<i>Тип парковки</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	т.86, с.172
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Итоговая корректировка на местоположение</i>		<i>1,00</i>	<i>1,05</i>	<i>1,25</i>	<i>1,00</i>	
<i>Корректировка на тип объекта</i>	Под типом объекта в данном разделе подразумевается, является объект встроенным помещением или отдельностоящим зданием. Данный фактор оказывает влияние на цены сделок. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости					

	2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" т.104, с.206). Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на тип объекта</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на площадь объектов</i>	Данная корректировка учитывает тот факт, что цена 1 кв.м небольших по площади объектов обычно выше в расчете на единицу площади, чем объектов большей площади. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" т.95, с.184). Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на площадь</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	площадь объекта, кв.м.	165,30	180,00	200,90	279,00	131,40
	интервал площади	100-250	100-250	100-250	250-500	100-250
	<i>корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,10	1,00
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	Степень физического износа объекта влияет на его стоимость. Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А., т.133, с.234). Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на физическое состояние</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	физическое состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
	<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на состояние отделки</i>	Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А., т.142, с.242. Расчет представлен в таблице:					
	<i>Корректировка на состояние отделки</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	состояние отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
	<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на этаж</i>	Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А., т.110, с.216. Расчет корректировки произведен исходя из доли повала в общей площади объекта оценки (0,45), доли помещений 1 этажа (0,55) и цены подвала относительно 1 этажа по справочнику (0,73): корректировка для аналогов №№1-3 составит: $0,55+0,73*0,45 = 0,878$. Расчет сведен в таблицу:					
	<i>Корректировка на этаж</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	этаж расположения	1 с подвалом	1	1	1	1 с подвалом
	<i>Корректировка</i>	-	0,878	0,878	0,878	1,00

Других существенных отличий оцениваемого объекта и аналогов оценщиком не выявлено. Расчет стоимости приведен в нижеследующей таблице:

Табл. «Корректировка цен аналогов»

Корректировки	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв.м.		44 444р.	38 079р.	30 430р.	22 225р.
<i>Корректировка на условия продажи:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки	-	44 444р.	38 079р.	30 430р.	22 225р.
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	44 444р.	38 079р.	30 430р.	22 225р.
<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	44 444р.	38 079р.	30 430р.	22 225р.
<i>Корректировка на торг:</i>	-	0,897	0,897	0,897	1,000
Цена после корректировки:	-	39 867р.	34 157р.	27 296р.	22 225р.
<i>Корректировка на местоположение:</i>	-	1,00	1,05	1,25	1,00
Цена после корректировки:	-	39 867р.	35 903р.	34 120р.	22 225р.
<i>Корректировка на тип объекта</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки:	-	39 867р.	35 903р.	34 120р.	22 225р.
<i>Корректировка на площадь объекта:</i>	-	1,00	1,00	1,10	1,00
Цена после корректировки:	-	39 867р.	35 903р.	37 532р.	22 225р.
<i>Корректировка на физическое состояние объекта</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	39 867р.	35 903р.	37 532р.	22 225р.
<i>Корректировка на состояние отделки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	39 867р.	35 903р.	37 532р.	22 225р.
<i>Корректировка на этаж</i>	-	0,878	0,878	0,878	1,00
Цена после корректировки		34 996р.	31 517р.	32 946р.	22 225р.
Суммарная корректировка, руб./кв.м.		9 449р.	10 055р.	17 956р.	0р.
Итоговая корректировка (относительное значение)	1,07	0,21	0,26	0,59	0,00
Весовые коэффициенты	14,49	5,02	4,04	1,81	3,62 ¹⁰
	1,00	0,35	0,28	0,12	0,25
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		12 122,67	8 789,36	4 111,84	5 554,21
Стоимость объекта оценки за единицу общей площади, руб./кв.м.		30 578			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.		5 054 556			

Здесь и далее полученная выборка (скорректированные значения) проверена на однородность. Об однородности выборки можно судить по степени вариации. Вариация – это различия индивидуальных значений признака у единиц изучаемой совокупности. Необходимость изучения вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент

¹⁰ Для аналога №4 корректировки отсутствуют, т.е. суммарная корректировка равна нулю. В процессе расчета весов полученных результатов по каждому аналогу проводится деление на размер корректировки по аналогу. Т.к. на ноль делить нельзя, аналогу №4 присвоено среднее значение показателей первых трех аналогов, таким образом аналогу №4 присвоен вес 0,25. Остальные 0,75 веса распределены между аналогами №№1-3 в соответствие с их вкладом в совокупный результат.

вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.¹¹

Характеристикой вариации является коэффициент вариации. Оценку этого показателя определяют по формуле:

$$V^- = \delta / \bar{x} * 100\%, \text{ где}$$

δ – среднеквадратическое отклонение,

\bar{x} – выборочное среднее (среднее арифметическое).

Расчет коэффициента вариации представлен в таблице:

Показатель	Значение
Количество объектов в выборке	4
Средняя цена, \bar{x} руб. /кв.м	30420,8
Среднеквадратичное отклонение δ	5647,6
Коэффициент вариации %, V^-	18,56

По результатам проведенного анализа выборки объектов-аналогов на однородность, исследуемая выборка является однородной и может быть использована для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, **в результате расчетов сравнительным подходом рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составит 5 054 556 руб.**

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснование выбора подходов применяем в рамках доходного подхода *метод прямой капитализации* к расчету рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Метод прямой капитализации является наиболее простым и применяется к объектам, приносящим стабильный доход.

Базовая формула расчёта имеет следующий вид: $C = NOI / R_o$,

где C – стоимость объекта оценки;

NOI – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации

Расчет проводится в следующей последовательности:

- определение величины ставки арендной платы;
- расчет потенциального валового дохода от сдачи в аренду;
- расчет действительного валового дохода;
- анализ операционных расходов;
- определение ставки капитализации;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Определение величины ставки арендной платы

С учетом проведенного анализа рынка¹² оценщиком выявлены следующие предложения по аренде сопоставимых объектов:

¹¹ Инструменты финансового и инвестиционного анализа. Комплексный подход: описание методик финансового и инвестиционного анализа, программа с реализацией методики, примеры расчета. <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

¹² см. раздел «Анализ рынка» настоящего Отчета

Табл. «Аналоги по аренде торговых помещений»

№пп	Актуальность предложения	Местоположение	Собщ., кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м.	Источник	Описание в соответствии с текстом объявления
1	май 2021	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Станиславского, 33	104	433	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_104_m_2107144446	Помещение готовое к магазину, салону красоты, к любому виду деятельности! Все готово есть все торг! Возможно поделить Помещение
2	май 2021	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Пацаева, 21с1	180	400	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_180_m_2062939747	Площади в торговом центре "Север" от 400 руб./кв.м. Свободная планировка, нарезка площадей, просторный паркинг
3	май 2021	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48	от 10	556	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_i_torgovoe_pomeschenie_180_m_2044165775	Помещение светлое, место проходное, напротив находится политехнический институт, постоянно проходят студенты, остановка транспорта возле магазина, рядом много жилых домов. Высота потолков 4 метра. Помещение сдавалось в аренду свыше 100 тыс. ежемесячно
4	май 2021	Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Беяева, 5	62	403	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_62_m_1885596421	торговая площадь, 62 м² в действующем торговом центре ООО Ринг

В качестве аналогов выбраны сходные типы объектов по местоположению, назначению и физическим характеристикам. Коммунальные платежи, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно. Скринпринты предложений аналогов представлены в приложениях к настоящему отчету.

Корректировки по отдельным элементам сравнения проводились в соответствии с методикой, представленной в разделе «Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом». Обоснование корректировок аналогично. Расчет ставки аренды применительно к помещениям 1-ого этажа оцениваемого объекта представлен в таблице:

Табл. Корректировка ставок аренды офисно-торговых помещений

№ аналога	Собщ., кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м.	на условия продажи	на торг	на местоположение	на площадь	на состояние отделки	на этаж	Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м.
1	104	433	1	0,908	1,00	1	1	1	393
2	180	От 400	1	1	1,00	1	1	1	400
3	от 10	556	1	0,908	1,00	1	1	1	504
4	62	403	1	0,908	1,00	1	1	1	366
Объект оценки									416

Где,

Корректировка на торг - Корректировка применяется на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода") – 9,2% - т.168, с.279

(среднее значение доверительного интервала). Корректировка не применялась для аналога №2 для помещений ТЦ – от 400 руб. (торг не предусмотрен).

Корректировка на площадь не применялась, т.к. учитывалась возможность сдачи в аренду части помещений всех рассматриваемых объектов.

По другим параметрам, влияющим на величину арендной ставки оцениваемый объект и аналоги сопоставимы, существенных различий не выявлено.

Далее скорректируем полученную арендную ставку помещений на 1-ом этаже оцениваемого объекта для помещений, расположенных в подвале на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А., т.110, с.216:

Этаж расположения помещений	Базовая арендная ставка 1 эт, руб./кв.м. в мес.	Корректировка на этаж	Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в мес.
1эт	416	1	416
подвал	416	0,73	304

Расчет потенциального валового дохода от сдачи в аренду

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Потенциальный годовой валовой доход объекта недвижимости определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = S * R * 12,$$

где S – общая площадь помещения, м²;

R – ставка арендной платы, руб.

12 – количество месяцев в году.

Расчет ПВД от сдачи в аренду оцениваемого объекта представлен в нижеследующей таблице:

Расположение помещений	Собщ, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м. в мес.	ПВД, руб./год
1эт	90,5	416	451 629
подвал	74,8	304	272 494
Итого:	165,3		724 123

Расчет действительного валового дохода.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Для получения величины эффективного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами.

Значение недозагрузки принято на основании данных Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера - Справочник оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", т.4, с.36) – 12,1% (среднее значение доверительного интервала)

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, *средний коэффициент операционных расходов* на рынке недвижимости.

В соответствии с данными Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера - Справочник оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", т.13, с.52, процент операционных расходов с учетом характеристик оцениваемых объектов принят уровне 17,9% от ПВД (среднее значение доверительного интервала).

Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации исследуемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

В соответствии с данными Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера - Справочник оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", т.34, с.79, ставка капитализации для офисно-торговых объектов составляет 11,5% (средний уровень доверительного интервала).

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

№ п/п	Статьи доходов и расходов	Показатель	Сумма, руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб./год		724 123
2	Недоиспользование объекта, руб./год	12,1%	87 619
3	Действительный валовой доход, руб./год		636 504
4	Операционные расходы, руб./год	17,9%	129 618

5	Чистый операционный доход, руб./год		506 886
6	Ставка капитализации	11,50%	
	Стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.		4 407 707

Таким образом, в результате расчетов доходным подходом **рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет 4 407 707 руб.**

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с обоснованием выбора подходов к оценке расчет стоимости объектов оценки затратным подходом не проводился.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является согласование результатов оценки, полученных при помощи использованных подходов оценки. Используемые подходы для расчета стоимости объекта оценки, дали следующие результаты:

№пп	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость по СП, руб.	Рыночная стоимость по ДП, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1	165,3	5 054 556	4 407 707

Анализируя применимость каждого подхода для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

Сравнительный подход использует информацию по объектам, сходными с оцениваемыми. Его преимущество состоит в способности учитывать через реакцию продавцов и покупателей на спрос и предложение почти всех факторов, определяющих цену. Надежность данного подхода увеличивается с ростом числа объектов сравнения и степени их соответствия оцениваемому объекту. В данном случае схожесть объектов сравнения по многим параметрам с объектом оценки, с учетом имеющихся различий путем применения корректировок, существенно увеличивают влияние сравнительного подхода на рыночную стоимость. Сравнительный подход в большей степени отражает рыночные тенденции и соответствует понятию рыночной стоимости.

Результаты сравнительного подхода учитываются в формировании величины рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход применяется для определения стоимости приносящих доход объектов и основан на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Результаты, полученные в рамках доходного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Более всего доходный подход имеет значение при определении инвестиционной стоимости. Использование многих параметров, определяемых экспертно и на основе статистических данных в доходном подходе (потери от недозагрузки, ставка дисконтирования/капитализации и др.) снижают достоверность определяемого значения стоимости.

Результаты доходного подхода учитываются в формировании величины рыночной стоимости объекта оценки.

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

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных подходов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Для каждого из использованных критериев применяем четырехбалльную шкалу:

1 - Подход удовлетворяет критерию в минимальной степени;

2 - Подход удовлетворяет критерию в степени ниже средней, не вполне достаточной для получения доверительных результатов;

3 - Подход удовлетворяет критерию в средней степени, достаточной для получения доверительных результатов;

4 - Подход полностью удовлетворяет критерию.

Расчет весов использованных подходов приведен в таблице:

Показатели	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	2	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	3	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	3	-
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	3	-
Итого:	15	11	-
Сумма баллов	26		
Вес подхода, %	0,58	0,42	-

Далее, на основании определенных весов для каждого подхода, было проведено согласование результатов, полученных каждым из подходов, и определена рыночная стоимость полного права собственности на оцениваемое имущество. Результаты расчетов приведены в таблице ниже:

№пп	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по СП, руб.	Рыночная стоимость по ДП, руб.	уд. вес. СП	уд. вес. ДП	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1	5 054 556	4 407 707	0,58	0,42	4 782 879

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по мнению оценщика, по состоянию на дату оценки, **рыночная стоимость объекта оценки «Нежилое помещение, кадастровый номер 56:43:0119023:1629, площадь объекта 165,3 кв.м., адрес: Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, д.48, нежилое встроенное помещение №2-1» с учетом округления составляет:**

**4 783 000 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ)
РУБЛЕЙ¹³**

С.Н. Соколов



¹³ Стоимость дана без учета НДС. С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения налогом на добавленную стоимость; соответствующие изменения внесены в НК РФ федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 297, Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 298, Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке» ФСО №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20 мая 2015 г. N 299., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
4. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС)
5. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
6. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
7. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». Изд. «МСК» 2007
8. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
9. Ковалев Д.Е. Как оценить имущество предприятия? М., Финстатинформ, 1996.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
12. Справочник оценщика недвижимости 2018 "Офисно-торговые объекты недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода";
13. Ресурсы Internet

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Состав приложений:

Приложение 1 «Фотографии оцениваемых объектов»

Приложение 2 «Документы, предоставленные Заказчиком ».

Приложение 3 "Информация об объектах аналогах объектов оценки"

Приложение 4 «Сведения о квалификации оценщика».

ФОТОАЛЬБОМ



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 24.01.2021№ КУВИ-002/2021-3476510

На основании запроса от 2021-01-23 г., поступившего на рассмотрение 2021-01-23 г., сообщаем, что правообладателю

Беляева Ольга Васильевна; дата рождения: 12.06.1958; Паспорт гражданина Российской Федерации № 516236 от 08.09.2003; СНИЛС: 053-454-010 27; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Гусева Ольга Васильевна, Кондукторова Ольга Васильевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: . в период с 01.01.1998 по 23.01.2021 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:13:0501001:577
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		площадь объекта:	1261.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Советская, дом 61.
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	05.03.2009
		дата государственной регистрации:	56-56-14/001/2009-173
		номер государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 24.02.2009
		основание государственной регистрации:	25.05.2010 ✓
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:18:0601023:183
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	многоквартирные жилые дома в 2-3 этажа
		площадь объекта:	14463.31 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - жилой дом. Участок находится примерно в 365 м., по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Новоорский, п. Новоорск, ул. Майская, 30.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	09.06.2012
		дата государственной регистрации:	56-56-19/007/2012-108
		номер государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 10С, выдан 13.02.2012;
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 30.03.2012

	трации:		
	Дата государственной регистрации прекращения права:	28.04.2008 ✓	
3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:43:0119023:1629	
	наименование объекта:	Помещение	
	назначение объекта:	Нежилое помещение	
	площадь объекта:	165.30 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта:	Оренбургская область, г Орск, ул Краматорская, д 48, нежилое встроенное помещение №2-1	
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	12.10.2009	
	номер государственной регистрации:	56-56-24/030/2009-366	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого встроенного помещения № 2-1, выдан 01.10.2009	
8.3.	Ограничение (обременение) права:		
	8.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	56:43:0119023:1629-56/217/2021-3
	8.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	56:43:0119023:1629-56/001/2019-1
	8.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	56-56/011-56/011/002/2016-265/1
	8.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	56-56-09/046/2012-199
	8.3.5.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	56-56-09/009/2012-189
	8.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	56-56-09/005/2012-531
	8.3.7.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		56-56-09/005/2012-102	
9.	9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	56:43:0119008:592 ✓
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	23.40 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Оренбургская область, г Орск, в районе дома по улице

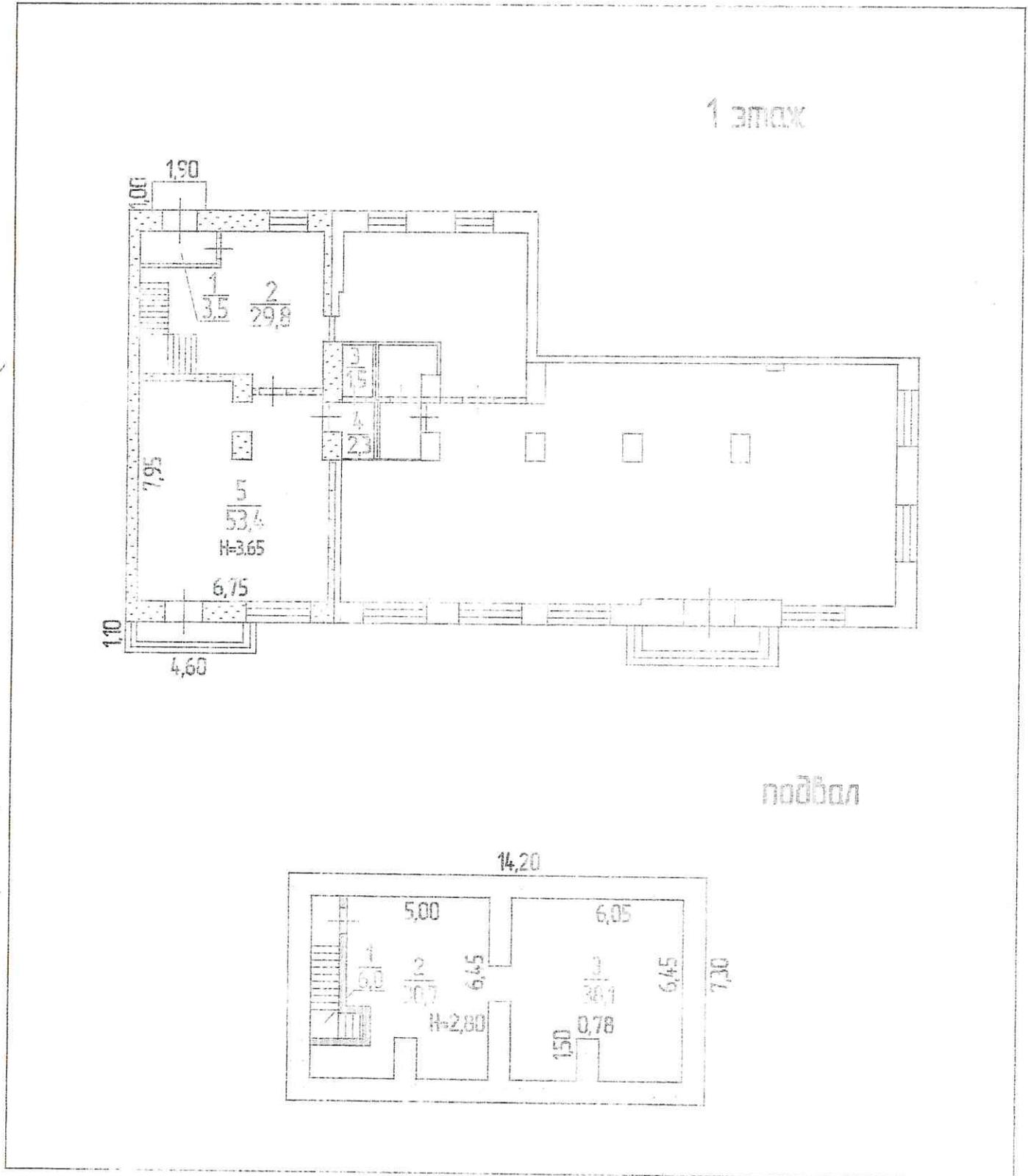
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, Всего листов 2

Кадастровый номер:

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 53:423:002:000050880:0000:20001

План расположения помещения на этаже – подвал, 1 этаж



Масштаб 1:200

начальник
ского межмуниципального отделения
енбургского филиала
УП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ"

Пустовалов М.И.

Наименование Засшилка ООО «Гриф-Плюс»

Наименование залогодателя Беляева О.В.

Проверка проведена «17» мая 2013г.

Проверки залогового имущества по договору №120536/0002-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.01.2012 г.

1. Проведенной проверкой установлено следующее:

Наименование объекта недвижимости	Залогодатель	Место нахождения имущества (адрес)	Год ввода в эксплуатацию (год постройки)	Стоимость имущества по бухгалтерскому балансу предприятия (балансовая стоимость)	Залоговая стоимость имущества (стоимость, определенная в договоре залога)	Наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на залоговое имущество	Основные технические характеристики (общая площадь, этажность, наличие коммуникаций, основной строительный материал элементов конструкции)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Нежилое встроенное помещение № 2-1 назначение: нежилое, на первом этаже и в подвале.	Беляева Ольга Васильевна	Оренбургская область, г. Орск, ул. Краматорская, дом. № 48	1959	5 500 000	4 905 995	Договор купли -продажи нежилого встроенного помещения № 2-1 от 01.10.2009года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области 56-56-24/030/2009-366, Свидетельством о государственной регистрации права серии 56 АА № 878920, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области «13» октября 2009 года.	Площадь 165,3 кв.м. Этажность-1-ый этаж, подвал. Инженерная инфраструктура-электроснабжение, водоснабжение, канализация, сигнализация, теле фoniaция, фундамент-бутовый ленточный; Стены, перегородки-шлакоблочные, тесовые; Перекрытия-железобетонные; Подполья- мозаичный бетон, дощатые.	

2. Запись в книге залога (имеется/не имеется)

3. Дополнительная информация: качественные и количественные характеристики залогового имущества соответствуют предоставляемым документам. Объект находится в удовлетворительном состоянии. Материально-ответственным лицом, отвечающим за сохранность, обеспечение, является Беляева Ольга Васильевна

4. Заключение: Условия хранения удовлетворительные

Проверка проведена работниками Банка:
 Главный экономист  (подпись)
 (наименование должности работника)

С.А.Крутенко
 (расшифровка подписи)

Специалист службы Безопасности  (подпись)

Антимонов С.К.
 (расшифровка подписи)

При проверке присутствовали от залогодателя:

(наименование должности работника)  Беляева О.В. (подпись) (расшифровка подписи)

АКТ
 Проверки залогового имущества (вещного/документарный контроль) по Договору залога №120536/0008-7.2/1 от «23» марта 2012 года

Наименование Земщика: ИП БЕЛЫЕВА ОЛГА ВАСИЛЬЕВНА
 по Кредитному договору / Договору об открытии кредитной линии №120536/0008 от «23» марта 2012 г. и
 Договору №120536/0008-7.2/1 о залоге от «23» марта 2012 г.
 Проверка проведена « 18 » марта 20 2012 г.

1. Проведенной проверкой установлено следующее:

Перечень имущества, принятого в качестве обеспечения	Залогодатель	Место нахождения имущества (адрес)	Единица измерения	Количество	Залоговая стоимость имущества	Наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на залоговое имущество	Условия хранения или эксплуатации имущества	Примечание
Нежилое нежилое помещение №2-1. Кад. №56-43-0119023:1629	Белыева О. В.	Оренбургская обл., г. Орск, ул. Краматорская 48	Кв. м.	165,30	4 905 995,00	Договор купли-продажи №2-1 от 01.10.2009 г.		
Итого:	X	X	X	165,30	4 905 995,00	X	X	X

2. Запись в книге залога (имеется/не имеется): не представлено

3. Дополнительная информация: В ходе документарного контроля была использована информация по объектам недвижимости в режиме online на сайте www.tosregst.ru.

4. Заключение: В результате документарного контроля выявлено отсутствие обременения со стороны 3-х лиц. В справочной информации по объектам недвижимости имеются записи прав и ограничений на дату проверки за №56-56-09/009/2012-189 от 16.08.2012 (Арест), №56-56-09/005/2012-102 от 27.01.2012 (Ипотека), 56-56-09/005/2012-531 от 26.03.2012 (Ипотека).

5. Документы проверены и полностью соответствуют перечню, необходимому для проведения проверки предмета залога (вещного/документарный контроль) в соответствии с условиями Договора о залоге (документы прилагаются). Изменения в части наличия прав залогодателя на предмет залога *экономически/не зафиксированы*.

6. Ограничения, обременения, правопритязания и т.д., не предусмотренные условиями договора о залоге, а также иные негативные факторы по имуществу *экономически/не выявлены* (при выявлении – описать негативный фактор).

7. Настоящим Залогодатель *подтверждает/не подтверждает*, что на дату проведения проверки имущество не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или недостача.

8. Вывод: Залогодатель *выполнил/не выполнил* свои обязательства в соответствии с Договором о залоге №120536/0008-7.2/1 о залоге от «23» марта 2012 г.

Проверка проведена работниками Банка:
Савельев О.В. (подпись) Савельев О.В. (расшифровка подписи)

(наименование должности работника)



101

АНАЛОГИ

Орск > ... > Коммерческая недвижимость > Купить > Торговое помещение

Готовый бизнес и торговое помещение, 180 м²

8 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

2 мая в 19:12



8 905 899-56-00

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

СОБСТВЕННИК

Компания
На Авито с января 2012
Завершено 49 объявлений



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Оксана Георгиевна

№ 2044165775, 📞 1836 (+2)

Площадь: 180 м²

Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город,
Краматорская ул., 48

[Показать карту](#)

Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город,
Краматорская ул., 48

[Показать карту](#)

Продам готовый бизнес (нежилое помещение свободного назначения под аренду).
Площадь 180 м2. Помещение светлое, место проходимое, напротив находится политехнический институт, постоянно проходят студенты, остановка транспорта возле магазина, рядом много жилых домов. Высота потолков 4 метра. Помещение сдавалось в аренду свыше 100 тыс. ежемесячно. Продаю только в связи с переездом. В собственности более 15 лет.

Варианты использования помещения:

- ресторан / кафе
- офисное помещение
- танцевальный зал / зал для занятий йогой / хореографический зал
- магазин одежды
- склад
- продуктовый магазин
- сдача в аренду
- спа-салон
- медицинский центр / медицинская клиника

Что входит в стоимость магазина:

- сплит-система стоимостью более 200 тыс.
- рольставни стоимостью более 500 тыс.
- охранная система сигнализации стоимостью более 150 тыс.
- противопожарная система безопасности
- торговые стеллажи в количестве 6 штук
- технический инвентарь
- вокруг магазина находится 7 парковочных мест под автомобили

+ в октябре 2020 года была отремонтирована входная группа вместе с крыльцом, проведена генеральная уборка и затонированны стекла от УФ-излучения

Торговое помещение, 200.9 м²

7 650 000 ₽

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

4 мая в 09:14



Площадь: 200.9 м²

Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Пржевальского, 23

[Показать карту](#)

Продаётся здание магазина расположенное на первом этаже двух этажного нежилого здания по адресу г. Орск ул. Пржевальского 23 , назначение не жилое, общая площадь 200,9 кв.м. Земля в собственности.Арендатор продуктовый супермаркет. Рядом помещение Аптеки , магазина канцелярских принадлежностей и игрушек "ФОКс". Удобная парковка, отличная транспортная доступность. Объект характеризуется удобными подъездными путями, хорошей видимостью с дороги, транспортной и шаговой доступностью, непосредственной близостью с автобусной и трамвайной остановкой, высоким автомобильным и пешеходным трафиком, развитой инфраструктурой. Центр города.

8 909 612-75-72

[Написать сообщение](#)

Олег

Компания

На Авито с июля 2014

Завершено 28 объявлений

30 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1412518158, 4984 (+2)

Торговое помещение, 279 м²

8 490 000 ₪

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

4 мая в 09:16



Площадь: 279 м²

Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Суворова, 9

[Показать карту](#)

Продаётся помещение по адресу г. Орск ул. Суворова 9 ,общей площадью 279 кв. м. 1 этаж.

Общая торговая площадь 211,3 кв. м.,зона загрузки и выгрузки товара обособлена с возможностью загрузки ролл контейнерами.Высота потолков – 3,0 м. Наличие хорошего ремонта: пол светлый, потолок – "Армстронг" белый,стены выровненные покрашенные светлые.

Электрическая мощность – 40 кВт.

Объект расположен практически в центре города,характеризуется удобными подъездными путями, хорошей визуальной, транспортной и шаговой доступностью, развитой инфраструктурой.

Звоните рассмотрим Ваши предложения!

8 909 612-75-72

[Написать сообщение](#)

Олег

Компания

На Авито с июля 2014

Завершено 28 объявлений

30 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1419187640, 3587 (+2)

Орск - ... - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

Торговая площадь, 104 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 апреля в 20:42



Площадь: 104 м²

Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Станиславского, 33

[Показать карту](#)

Сдам Помещение готовое к магазину, салону красоты, к любому виду деятельности! Все готово есть все торг! Возможно по делить Помещение

Орск - ... - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

Торговая площадь, 180 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 апреля в 14:39



Площадь: 180 м²

Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул. Пацаева, 21с1

[Показать карту](#)

Сдаются площади в торговом центре "Север" в г. Орск, по адресу : ул. Пацаева, д.21/1. Доступны площади 180 кв. м.

Свободная планировка, нарезка площадей, просторный паркинг на 300 автомобилей, удобные подъездные пути для выгрузки грузовых автомобилей, центр города.

Своя подстанция, вода и канализация центральная, высота потолков 7,8 м

Арендная плата- в зависимости от линии (от 400 руб/кв. м)

45 000 ₺ в месяц

залог 45 000 ₺

8 912 341-14-31

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Леночка Суприган
Арендодатель
На Авито с июня 2017
Завершено 39 объявлений



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2107144446, 1205 (+3)

400 ₺ в месяц за м²

залог 72 000 ₺

8 905 899-30-03

[Написать сообщение](#)

Оксана
Компания
На Авито с декабря 2012
Завершено 26 объявлений



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2062939747, 911 (+3)

Орск - Коммерческая недвижимость - Снять - Торговое помещение

Торговое помещение, 62 м²

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

14 апреля в 16:28

✓ 25 000 ₪ в месяц

без залога



8 905 847-18-55

[Написать сообщение](#)

Компания РИНГ

Компания

На Авито с августа 2014

Завершено 17 объявлений



11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отдел ком. недвижимости

№ 1885596421, ☎ 2984 (+4)

Площадь: 62 м²

Оренбургская область, Орск, микрорайон Новый город, ул.
Беляева, 5

[Показать карту](#)

Сдается в аренду торговая площадь, 62 м² в действующем торговом центре ООО Ринг. цена аренды договорная.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СОКОЛОВ
Сергей Николаевич

ИНН 560901690016

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01065

Дата выдачи 09 января 2008 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01110



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 026304

Настоящий диплом выдан Соханову
Сергею Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 января 2003 г. по 12 сентября 2003
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Оренбургский
государственный университет (наименование
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости
предприятий» (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 12 сентября 2003
удостоверяет право (соответствие квалификации) Соханова
Сергея Николаевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятий (банков) (наименование сферы деятельности)



Подсказатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Оренбург 2003

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006735-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соколову Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС / ДОГОВОР № 5991R/776/00038/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Оренбург

«23» сентября 2020 г.

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

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ Соколов Сергей Николаевич
Является членом профессионального объединения оценщиков: Ассоциация СРО «НКОО» (ИНН 7706586852, ОГРН 1057747806916)

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» октября 2020г. и действует по 23 часа 59 минут «30» сентября 2021г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 000,00	
1 000 000,00	1 360,00	
3 000 000,00	2 300,00	
5 000 000,00	3 200,00	<input checked="" type="checkbox"/>
7 000 000,00	4 400,00	
10 000 000,00	5 950,00	
15 000 000,00	8 500,00	

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

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 30.09.2020г. в соответствии со счетом Страховщика.

Неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный Договором срок является для Сторон настоящего Договора страхования выражением воли Страхователя (Выгодоприобретателя) на отказ от Договора страхования. При этом договор страхования расторгается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, которая не была уплачена полностью или частично, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении настоящего Договора.

Страховщик обязан проинформировать страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений способом, согласованным со страхователем при заключении договора страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

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

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

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

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством РФ.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

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

Страховщик

Полис № 5991R/776/00038/20

Страхователь

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

**ИСКЛЮЧЕНИЯ
ИЗ
СТРАХОВАНИЯ**

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

**СТРАХОВОЕ
ПОКРЫТИЕ**

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.

**ПРАВА И
ОБЯЗАННОСТИ
СТОРОН**

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

**ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ
ПОРЯДОК
РАЗРЕШЕНИЯ
СПОРОВ**

Российская Федерация

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

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
ПОЛОЖЕНИЯ**

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
Оренбургский филиал АО "АльфаСтрахование"
Юридический фактический адрес: 460000, Оренбургская область,
г. Оренбург, проезд Коммунаров, дом 24
ИНН 77/3056834, КПП 561243001, Р/счет № 40701810529250000000
в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Нижний Новгород,
К/с № 30101810200000000824, БИК 042202824
Тел: 8 (3532) 43-43-77, e-mail: info-orenburg@alfastrah.ru

(А. В. Лапшин)

мл
Договор - первичный, № - № 5991R/776/00044/3

Страхователь:
Соколов Сергей Николаевич
Адрес регистрации/проживания:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3 корпус 2, к.192
ИНН 560901690016
сот. 89228860158,
e-mail: export-ogs@yandex.ru

(С. Н. Соколов)

(С. Н. Соколов)