

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО «НАВИГАТОР»

460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409

ИНН 5610118651, ОГРН 1075658029590, тел. (3532)97-13-88

ОТЧЕТ №003/23

***ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,***



***ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077)***

***ЗАКАЗЧИК: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»***

ДАТА ОЦЕНКИ: 06 ФЕВРАЛЯ 2023 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09 ФЕВРАЛЯ 2023 ГОДА

ОРЕНБУРГ 2023

Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы.....	3
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах	6
1.4 Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, используемые в процессе оценки	7
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.6 Процесс оценки.....	8
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки	8
2 Характеристика объекта оценки и его окружения	9
2.1 Оцениваемые права	9
2.2 Описание объекта оценки	9
2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	14
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	27
4.1 Методология определения рыночной стоимости	27
4.2 Затратный подход.....	28
4.3 Сравнительный подход	30
4.4 Доходный подход	43
5 Согласование полученных результатов	45
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	48
Список использованных источников.....	49
Приложения	51

1 Предпосылки оценки

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация об объекте оценки: Недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077):

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Документация, содержащая информацию об объекте
Недвижимое имущество				
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 118,7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1; кадастровый номер: 56:44:0202001:1148 (с учетом обременения в виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО "СЗ "УКС" сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества)	–	–	Свидетельство о государственной регистрации права, 56-АВ 381854 от 08.07.2014; Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ; Проект Договора аренды недвижимого имущества
Движимое имущество				
2	Системный блок	1	00053	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
3	Блок бесперебойного питания	5	–	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
4	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00008	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
5	Стол-тумба	1	00070	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
6	Стул Rumba V4	6	00087, 00090, 00091, 00092, 00093, 00089	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
7	Шкаф	2	00162, 00163	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
8	Шкаф закрытый	1	–	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
9	Стеллаж сек гардероб	1	00064	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
10	Монитор	1	00030	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
11	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00009	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
12	Стул кожаный	1	00088	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
13	Ресепшн	1	00046	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
14	Шкаф (сейф)	1	00137	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
15	МФУ	1	00039	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
16	Маршрутизатор	1	00027	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ

Балансовая стоимость объекта оценки: Отсутствует.

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

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 118,7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1; кадастровый номер: 56:44:0202001:1148 (с учетом обременения в виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО "СЗ "УКС" сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества)	—	—	—	9 404 119	9 400 000
2	Системный блок	1	00053	7 989	—	7 990
3	Блок бесперебойного питания	5	—	10 260	—	10 260
4	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00008	573	—	570
5	Стол-тумба	1	00070	18 975	—	18 980
6	Стул Rumba V4	6	00087, 00090, 00091, 00092, 00093, 00089	27 636	—	27 640
7	Шкаф	2	00162, 00163	9 640	—	9 640
8	Шкаф закрытый	1	—	5 980	—	5 980
9	Стеллаж сек гардероб	1	00064	7 975	—	7 980
10	Монитор	1	00030	3 757	—	3 760
11	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00009	637	—	640
12	Стул кожаный	1	00088	2 662	—	2 660
13	Ресепшн	1	00046	24 989	—	24 990
14	Шкаф (сейф)	1	00137	5 259	—	5 260
15	МФУ	1	00039	30 523	—	30 520
16	Маршрутизатор	1	00027	3 847	—	3 850
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей						9 560 720

Оценка объекта оценки доходным подходом не производилась.

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

Дата составления отчета: 09 февраля 2023 г.

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

- Задание АО «СЗ «УКС» №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ;
- Свидетельство о государственной регистрации права, 56-АВ 381854 от 08.07.2014;
- Проект Договора аренды недвижимого имущества.

Основание для проведения оценки: Договор №003/23 от 06 февраля 2023 г.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки: Недвижимое и движимое имущество, принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077):

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Документация, содержащая информацию об объекте
Недвижимое имущество				
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 118,7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1; кадастровый номер: 56:44:0202001:1148 (с учетом обременения в виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО "СЗ "УКС" сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества)	—	—	Свидетельство о государственной регистрации права, 56-АВ 381854 от 08.07.2014; Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ; Проект Договора аренды недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Документация, содержащая информацию об объекте
Движимое имущество				
2	Системный блок	1	00053	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
3	Блок бесперебойного питания	5	–	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
4	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00008	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
5	Стол-тумба	1	00070	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
6	Стул Rumba V4	6	00087, 00090, 00091, 00092, 00093, 00089	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
7	Шкаф	2	00162, 00163	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
8	Шкаф закрытый	1	–	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
9	Стеллаж сек гардероб	1	00064	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
10	Монитор	1	00030	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
11	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00009	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
12	Стул кожаный	1	00088	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
13	Ресепшн	1	00046	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
14	Шкаф (сейф)	1	00137	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
15	МФУ	1	00039	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ
16	Маршрутизатор	1	00027	Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ

Балансовая стоимость объекта оценки: Отсутствует.

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

Обременения (ограничения прав) объекта оценки по состоянию на дату оценки: Обременение в виде обязанности покупателя помещения (поз. 1 объекта оценки) в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО «СЗ «УКС» сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества. Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо иных обременений (ограничений права) (за исключением описанного выше).

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены его дальнейшей продажи.

Соответствие оценки требованиям законодательства: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Дата оценки: 06 февраля 2023 г.

Срок проведения оценки: Не позднее 13 февраля 2023 г.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отсутствуют.

Форма составления отчета об оценке: На бумажном носителе.

Форма представления результатов оценки (итоговой стоимости): В виде числа, в рублях.

Специальные допущения: Отсутствуют.

Оценщики, которые будут производить оценку: Каширин Иван Николаевич.

Иные существенные допущения и ограничения оценки:

- составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели;
- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленных Заказчиком документации и устных разъяснений, а также результатов визуального осмотра объекта. Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической и технической экспертиз, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о состоянии объекта оценки является наружный визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в предоставленных оценщику документах. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;
- оценщик не может гарантировать абсолютную надежность и точность исходных данных, поэтому в отчете об оценке даются ссылки на источники информации. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права;
- все математические расчеты, выполняемые для целей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»;
- все прогнозы и расчеты, сделанные в отчете об оценке, являются действительными только на дату оценки, и базируются на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах

Заказчик (собственник объекта оценки): Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (сокращенное наименование – АО «СЗ «УКС»): ОГРН 1125658039077, дата государственной регистрации – 15.11.2012, дата присвоения ОГРН – 15.11.2012; место нахождения и адрес: 460052, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43, к. 2, офис 1; в лице генерального директора Родионовой Евгении Сергеевны, действующей на основании Устава.

Оценщик: Каширин Иван Николаевич.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

- Диплом о высшем образовании ВСГ 3688246 от 05.05.2010, Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный аграрный университет», специальность «Экономика и управление на предприятии» (аграрное производство);
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №975685 от 08.06.2013, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №034576-1 от 18.11.2022, ФБУ «Федеральный ресурсный центр»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034577-2 от 18.11.2022, ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

- Гражданская ответственность оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование»: полис (договор) №0991R/776/40259/22 от 19.05.2022, период страхования с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Оценщик включен в реестр членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 27 декабря 2007 г. за регистрационным номером 0007; место нахождения: 125167, г. Москва, 4-ая ул. 8 Марта, 6А) 07 июня 2019 г. за регистрационным номером 1596.56.

Стаж работы в оценочной деятельности: с 2015 года.

Почтовый адрес оценщика, контактная информация: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409. Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: rinat_f@list.ru.

Степень участия в проведении оценки: сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке.

Настоящим оценщик Каширин Иван Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Каширин Иван Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Каширин Иван Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертное бюро «Навигатор» (сокращенное наименование – ООО «Экспертное бюро «Навигатор»): ОГРН 1075658029590, дата государственной регистрации – 11.12.2007, место нахождения и адрес: 460060, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 72/1, кв. 11; фактический адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409; в лице директора Файзуллина Рината Радиковича, действующего на основании Устава.

Указанное юридическое лицо является независимым от Заказчика согласно статье 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.4 Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, используемые в процессе оценки

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

а) федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №1);

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №2);

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №3);

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №4);

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №5);

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №6);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом

Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611) (с учетом положений приложения №7 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328) (с учетом положений приложения №7 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);

б) стандартами и правилами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»:

- Стандарт организации №СТ/1-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);

- Стандарт организации №СТ/2-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Кодекс профессиональной этики» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. №28/08);

- Стандарт организации №СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Общие положения о порядке проведения оценки» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).

Иные стандарты и правила, а также методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату составления настоящего Отчета не утверждены.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

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

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

1.6 Процесс оценки

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО III, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Идентичная характеристика рыночной стоимости приведена и в п. 13 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)». При этом п. 14 ФСО II содержит следующие пояснения. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

2 Характеристика объекта оценки и его окружения

2.1 Оцениваемые права

В процессе оценки определяется стоимость права собственности на объект оценки.

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

Согласно Заданию на оценку, в отношении поз. 1 объекта оценки (нежилое помещение) действует обременение в виде обязанности покупателя помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО «СЗ «УКС» сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества. Существенные условия аренды, приведенные в проекте Договора аренды недвижимого имущества, обозначены ниже:

- ежемесячная арендная плата устанавливается в сумме 7 000 (семь тысяч) рублей;
- в ежемесячную арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения и подлежат возмещению Арендодателю в полном объеме, по фактическим затратам;
- оплата по Договору производится Арендатором ежемесячно путем перечисления ежемесячной суммы арендной платы на банковский счет Арендодателя до 20 числа месяца, либо единым платежом за весь срок аренды;
- договор заключается на срок 3 месяца и прекращается по истечении срока аренды.

Кроме того, Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо иных обременений (ограничений права) (за исключением описанного выше).

2.2 Описание объекта оценки

Согласно данным предоставленной Заказчиком документации, а также по результатам визуального осмотра (проведен 06.02.2023), оценке подлежит объект недвижимости (встроенное нежилое помещение), а также движимое имущество, принадлежащие АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077).

Таблица 2.2.1 – Общая информация об оцениваемом помещении (поз. 1 объекта оценки)

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 118,7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1; кадастровый номер: 56:44:0202001:1148 (с учетом обременения в виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО "СЗ "УКС" сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества)	Свидетельство о государственной регистрации права, 56-АВ 381854 от 08.07.2014; Задание АО "СЗ "УКС" №б/н от 01.02.2023 на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости и ТМЦ; Проект Договора аренды недвижимого имущества

Оцениваемое помещение (поз. 1 объекта оценки) имеет отдельный вход и занимает часть первого этажа каркасно-кирпичного 12-этажного двухподъездного жилого дома, расположенного в 17-м микрорайоне г. Оренбурга (Ленинский район). Ближайшее окружение оцениваемой недвижимости представлено преимущественно многоэтажной жилой застройкой 17-го и 18-го микрорайонов областного центра. Кроме того, в зоне непосредственной доступности расположены средняя общеобразовательная школа №86, детский сад №17, а также многочисленные торговые точки и организации сферы бытового обслуживания населения (на первых этажах жилых домов).

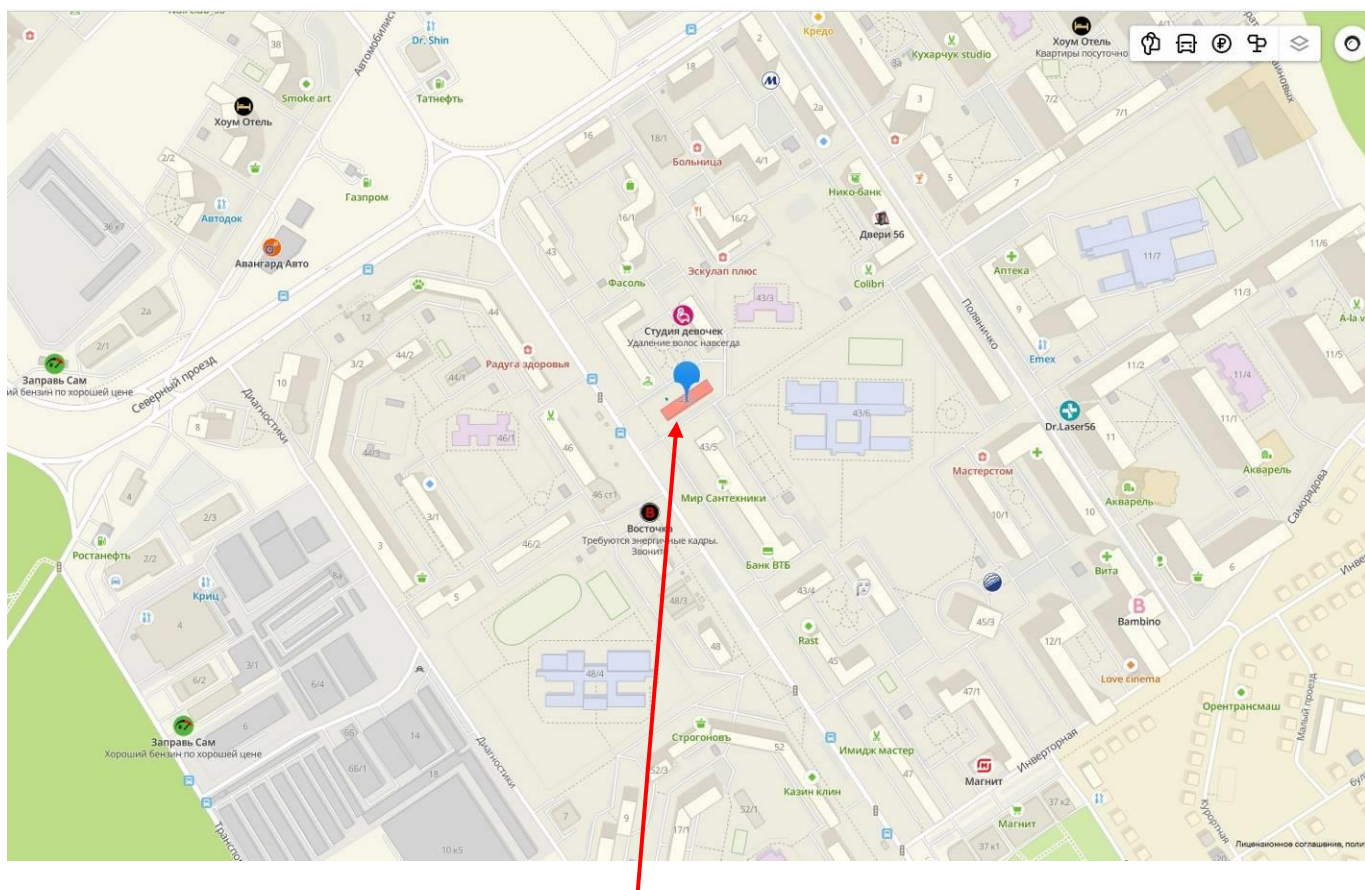


Рис. 1 – Местонахождение поз. 1 объекта оценки в г. Оренбурге
(по данным Интернет-сайта <https://2gis.ru/orenburg>)

Сведения о конструктивных и объемно-планировочных характеристиках оцениваемого помещения и здания (жилого дома), в котором оно расположено (установлены на основании визуального осмотра, по данным предоставленной Заказчиком документации, а также по данным интернет-порталов <https://www.reformagkh.ru/> (интернет-ссылка <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8940130>) и <https://dom.mingkh.ru> (интернет-ссылка <https://dom.mingkh.ru/orenburgskaya-oblast/orenburg/578530>)), представлены в таблице 2.2.2.

Таблица 2.2.2 – Конструктивные, объемно-планировочные и прочие характеристики поз. 1 объекта оценки

Конструктивные элементы, объемно-планировочные и прочие характеристики	Описание конструктивных элементов (материал изготовления), объемно-планировочных и прочих характеристик
Фактическое назначение	Встроенное нежилое помещение офисного назначения
Местоположение	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1
Выход на красную линию	Нет
Тип / материал фундамента	Плитный (сплошной) / Монолитный железобетон
Стены	Монолитный каркас, кирпич, пеноблок
Перекрытия	Монолитные железобетонные
Крыша / кровля	Крыша - плоская, кровля - из рулонных материалов
Полы	Керамическая плитка, ламинат
Проемы	Окна - металлопластиковые (ПВХ); двери - металлические с остеклением, металлопластиковые с остеклением, деревянные филленчатые с остеклением
Отделочные работы	Стены - штукатурка, окраска, декоративная штукатурка, обои, керамическая плитка (санузел); потолок - конструкции из гипсокартона, штукатурка, окраска, натяжной из ПВХ-пленки, подвесной типа "Армстронг", ПВХ-панели (санузел)
Внутренние благоустройства	Электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация
Общая площадь, кв.м	118,7
Этаж расположения	Первый
Надземная этажность здания	12
Год постройки	2014
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Техническое состояние помещения ¹	Хорошее

¹ Общее техническое состояние объекта оценки на основании приведенной ниже таблицы 2.2.3.

Состояние отделки объекта оценки определялось в соответствии со шкалой, приведенной в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 548 с.: «без отделки (требует капитального ремонта)» – «требует косметического ремонта» – типовой ремонт (отделка «стандарт») – комфортный ремонт (отделка «премиум»):

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

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

По состоянию на дату оценки значительные повреждения отделочных покрытий оцениваемого помещения отсутствуют.

Таблица 2.2.3 – Шкала оценки технического состояния зданий и сооружений

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

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

Оцениваемое движимое имущество, согласно документам Заказчика и результатам полного наружного осмотра, представлено офисной мебелью, компьютерным оборудованием и оргтехникой. Его описание сведено в таблицу 2.2.4.

Таблица 2.2.4 – Описание поз. 2-16 объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Группа имущества	Состояние (экспертно)	Ифиз ¹
2	Системный блок	1	00053	Электронное оборудование	Удовлетворительное	45%
3	Блок бесперебойного питания	5	—	Электронное оборудование	Удовлетворительное	50%
4	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00008	Электронное оборудование	Удовлетворительное	55%
5	Стол-тумба	1	00070	Инструменты, инвентарь, приборы	Хорошее	25%
6	Стул Rumba V4	6	00087, 00090, 00091, 00092, 00093, 00089	Инструменты, инвентарь, приборы	Хорошее	25%
7	Шкаф	2	00162, 00163	Инструменты, инвентарь, приборы	Удовлетворительное	45%
8	Шкаф закрытый	1	—	Инструменты, инвентарь, приборы	Хорошее	30%
9	Стеллаж сек гардероб	1	00064	Инструменты, инвентарь, приборы	Удовлетворительное	45%
10	Монитор	1	00030	Электронное оборудование	Удовлетворительное	45%
11	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00009	Электронное оборудование	Удовлетворительное	50%
12	Стул кожаный	1	00088	Инструменты, инвентарь, приборы	Удовлетворительное	40%
13	Ресепшн	1	00046	Инструменты, инвентарь, приборы	Удовлетворительное	45%
14	Шкаф (сейф)	1	00137	Инструменты, инвентарь, приборы	Хорошее	30%
15	МФУ	1	00039	Электронное оборудование	Условно пригодное	70%
16	Маршрутизатор	1	00027	Электронное оборудование	Удовлетворительное	50%

¹ Физический износ.

Согласно результатам осмотра, техническое состояние имущества в составе позиций 2-16 объекта оценки определено как хорошее, удовлетворительное либо условно пригодное.

Имущество в хорошем техническом состоянии (с физическим износом не более 35%: поз. 5, 6, 8, 14 объекта оценки) обнаруживает минимальные видимые признаки физического устаревания (в частности, царапины покрытий) и не имеет существенных нарушений функциональности.

Позиции, состояние которых характеризуется как удовлетворительное (с физическим износом не более 60%: поз. 2-4, 7, 9-13, 16 объекта оценки) имеют следы длительной эксплуатации, механические повреждения (царапины, истирания окрасочного слоя, эксплуатационный износ корпусов и иных комплектующих, повреждения обивки кожаного стула, расшатанность элементов корпусной мебели).

Позиция 15 объекта оценки (МФУ), состояние которой характеризуется как условно пригодное, в целом пригодна к дальнейшей эксплуатации, однако характеризуется более серьезным ухудшением функциональных характеристик по сравнению с объектами предыдущей группы вследствие значительно отработанного эксплуатационного ресурса и необходимости ремонта либо замены ряда основных частей (в частности, картриджа и блока захвата бумаги).

Характеристики технического состояния и величины физического износа оцениваемого движимого имущества, приведенные в таблице 2.2.4, устанавливались с учетом шкалы, приведенной в таблице 2.2.5 (источник – таблица 7.2.2 издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» (под редакцией Л. А. Лейфера. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019)), а также на основании предоставленных Заказчиком документов и устных разъяснений, результатов осмотра объекта оценки.

Таблица 2.2.5 – Шкала экспертных оценок технического состояния машин и оборудования, транспортных средств

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно-пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Отнесение позиций объекта оценки к группам имущества осуществлялось на основании таблицы 1.2.1 раздела 1.2 «Классификация машин и оборудования» вышеуказанного Справочника оценщика машин и оборудования:

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченно количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Текущее использование объекта оценки: помещение (поз. 1) – по назначению, движимое имущество (поз. 2-16) – не используется (хранится у Заказчика).

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

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

Общие тенденции

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

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

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

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

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

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам января – сентября 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь - сентябрь 2022 года», Интернет-ссылка <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>).

	<i>I</i> полугодие 2022 г.	В % к <i>I</i> полугодию 2021 г.	Справочно <i>I</i> полугодие 2021 г. в % к <i>I</i> полугодию 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
1) Первая оценка.			

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ²⁾	104,3
2) Оценка.			

	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно		
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		сентябрь 2021 г. в % к сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.	январь- сентябрь 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,5	107,0	99,2	104,1	109,2	105,8
Индекс промышленного производства		96,9	100,5	100,4	107,9	103,6	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1595,7	106,7	194,7	105,2	94,3	199,0	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,5	92,0	104,2	126,5	130,0	122,2	129,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,7	92,8	95,9	98,5	105,4	99,1	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,6	98,2	96,5	100,4	102,5	98,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3545,7	90,2	97,4	94,5	106,2	98,6	109,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,1	100,6	99,3	103,7	112,7	102,3	118,4
Индекс потребительских цен		113,7	100,1	114,3	107,4	100,6	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,2	116,0	126,3	99,0	123,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,2	101,1	79,8	68,5	97,5	88,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,9	93,8	44,9	23,8	89,1	70,9

	Август 2022 г.	В % к		Январь- август- 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к августу 2020 г.	июлю 2021 г.	январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	59907	112,9	96,1	112,7	108,3	94,7	109,2
реальная		98,8	96,6	98,5	101,5	94,5	103,0

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

Основные экономические и социальные показатели Оренбургской области по итогам января – сентября 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Интернет-ссылка [https://orenstat.gks.ru/storage/mediabank/Dokl5309\(2\).rar](https://orenstat.gks.ru/storage/mediabank/Dokl5309(2).rar)).

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Сентябрь 2022г.	В % к		Январь- сентябрь 2022г.	В % к	Справочно: январь- сентябрь 2021г. в % к январю- сентябрю 2020г.
		сентябрю 2021г.	августу 2022г.	сентябрю 2022г.	январю- сентябрю 2021г.	
Индекс промышленного производства		101,6	98,3		95,5	101,5
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	23121,4	112,5	55,1	62181,8	123,5	77,6
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	10059,5	109,1	105,0	61563,8	98,3	89,2
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	97,7	79,9	93,9	1003,8	105,7	114,4
Оборот розничной торговли, млн руб.	35586,6	92,4	99,0	307521,3	93,8	107,9
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс.м² общей площади	99,6	73,2	114,9	686,8	114,4	103,3
Индекс потребительских цен		114,6	100,2		111,0 ³⁾	105,2 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,2	94,3		97,6 ³⁾	145,0 ³⁾
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	8,8 ⁵⁾	82,7 ⁵⁾	93,7 ⁵⁾	10,5 ⁵⁾	50,2	55,0

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

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

³⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

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

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ В среднем за период.

	Август 2022г.	В % к		Январь- август 2022г.	В % к	Справочно: январь- август 2021г. в % к январю- августу 2020г.
		августу 2021г.	июлю 2022г.	августу 2022г.	январю- августу 2021г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	43102,4	118,8	97,2	41873,9	112,7	107,5
реальная		103,0	97,6		97,6	101,2

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

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

В целом политическая активность жителей Оренбургской области достаточно умеренная; политические события в регионе в федеральную повестку попадают не часто. Большинство центральных СМИ лояльны действующей власти; оппозиционных СМИ достаточно немного, часто они представлены неперiodическими информационными бюллетенями, распространяемыми накануне федеральных, региональных или муниципальных выборов.

Экологическая ситуация в Оренбургской области

По данным Интернет-ссылки <https://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskij-reyting-subektov-rf?tid=467>, Оренбургская область по итогам осени 2022 года заняла 70 место экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам лета 2022 года регион находился на 73 месте.

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

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

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

По данным Интернет-страницы <https://boomin.ru/publications/article/rossijskij-rynok-nedvizimosti-2022/>, уже более полугода россияне живут в условиях новой реальности. Специальная военная операция (СВО) на Украине оказала существенное влияние на многие сферы жизнедеятельности. Турбулентность на рынке недвижимости также является следствием сложной экономической и политической ситуации в стране. Поведение покупателей и застройщиков изменяется под действием новых обстоятельств, прогнозы по рынку составляются чуть ли не на ежедневной основе. Так, в начале 2022 года аналитики прогнозировали рост стоимости недвижимости в размере +10-15% за год, однако СВО поменяла все планы: стоимость одного квадратного метра в первом полугодии 2022 года увеличилась почти на 25%.

Общий вывод по разделу 2.3.1

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

2.3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемая недвижимость

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

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

Оцениваемое помещение принадлежит к рынку коммерческой недвижимости – сегменту помещений свободного назначения, предназначенных для различных видов использования.

2.3.3 Рынок коммерческой недвижимости г. Оренбурга. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Город Оренбург расположен 51°47' северной широты, 55°07' восточной долготы, вблизи границы с Казахстаном и является связующим звеном между Европой и Азией. Протяженность границы Оренбургской области с Республикой Казахстан – 1670 км. Оренбург – административный центр Оренбургской области, расположен в Южно-Уральском регионе на Сакмаро-Уральском и Кинельско-Сакмарском водоразделах. Территория города составляет 91,702 тыс. га.

Город Оренбург расположен в узловой точке автомобильных и железнодорожных магистралей, основными направлениями являются московское, ташкентское, саратовское и челябинское. Абсолютные отметки поверхности территории варьируются от 82-85 м. в поймах Урала и Сакмары до 190-200 м. на вершинах местных водоразделов (гора Маяк, гора Сулак).

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

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

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

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

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

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

Рынок нежилых недвижимости в Оренбуржье находится в постоянном развитии. На сегодняшний день на нем присутствуют предложения объектов недвижимости, различных по функциональному назначению, общей площади, конструктивным элементам, району расположения. Однако предложения объектов на открытом рынке все же не столь многочисленны.

В формировании стоимости и арендных ставок немаловажную роль также играет функциональное назначение объекта. Как правило, помещения сферы торговли и бытового обслуживания (салоны красоты, рестораны и кафе) стоят дороже прочих. Предложение подобных объектов велико, но также и достаточен спрос на них. Так, в г. Оренбурге типичные цены предложений торговой недвижимости в зависимости от расположения (центр города – другие районы города) и состояния отделки (качественный ремонт – отделка эконом-класса) составляют 15 000 – 80 000 рублей за квадратный метр. На втором месте по цене за квадратный метр площади находятся офисные помещения – типичные цены предложений квадратного метра площади объектов офисного назначения в областном центре составляют 10 000 – 70 000 рублей в зависимости от расположения, масштаба и отделки помещения. Более низкую цену запрашивают за помещения, предназначенные для расположения складов, гаражей и производств. Они, как правило, имеют значительную площадь, и покупатель зачастую вынужден приобретать в собственность объекты с большей площадью, чем требуется. Указанные объекты обычно расположены вдали от центральной части города; диапазон цен их предложений в г. Оренбурге – от 2 500 до 20 000 рублей за квадратный метр площади.

Текущие данные о предложениях встроенных нежилых помещений, расположенных в 17-м и соседних (18, 18а) микрорайонах г. Оренбурга, приведены в таблице ниже.

Таблица 2.3.3.1 – Описание потенциальных аналогов оцениваемого помещения

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения	10.01.2023	23.01.2023	21.01.2023	13.01.2023	16.01.2023
Продавец / организатор торгов	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наименование объекта	Офисное помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Офисное помещение
Тип и функциональное назначение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Местоположение	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Поляничко, 4/1	г. Оренбург, 18 мкр-н, улица Диагностики, 21	г. Оренбург, 18 мкр-н, улица Диагностики, 21	г. Оренбург, 18а мкр-н, ул. Автомобилистов, 2/1	г. Оренбург, 18 мкр-н, Северный проезд, 10
Выход на красную линию	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Общая площадь, м ²	157,9	120	77	216,2	154,7

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состояние отделки / необходимость ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметический ремонт
Техническое состояние (экспертно)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Условия рынка	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Скидка к цене предложения не предусмотрена
Цена предложения / сделки	12 900 000р.	11 960 000р.	7 700 000р.	17 000 000р.	10 364 900р.
Источник информации (Интернет-ссылка)	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_157.9_m_2261059594	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_120_m_2323710972	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_24_16175488	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_avtomobilistov_21_265_5978758	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154.7_m_2537882521

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Если рассматривать рынок аналогичной коммерческой недвижимости г. Оренбурга, то по результатам рыночного анализа он был охарактеризован как активный (с учетом градации согласно Справочнику оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021):

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

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

Кроме того, исходя из сложившейся в Оренбуржье практики продаж и предоставления в аренду недвижимости из муниципальной, федеральной собственности либо собственности субъекта РФ посредством проведения открытых торгов, цены сделок довольно часто совпадают с начальными ценами предложения.

Во-вторых, приведем анализ влияния характеристик самих помещений на их цену.

Местоположение. Важной задачей при оценке недвижимости является установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен на недвижимость между различными зонами в городе. Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021 предлагает следующий аналитический вариант зонирования территорий городов и коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен производственно-складских объектов в зависимости от их расположения в той или иной зоне города:

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистралей)	VI

цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
	III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91

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

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

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

Тип помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89 0.91

Этаж расположения

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Состояние отделки / необходимость ремонта

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

Физическое состояние объекта

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1.00	1.22	1.69
	удовл.	0.82	1.00	1.39
	неудовл.	0.59	0.72	1.00

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

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

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

Кроме того, на цену влияет и масштаб помещения. При прочих равных условиях удельная (в расчете на единицу площади) стоимость помещений меньшей площади выше, чем помещений большей площади, ввиду значительно более высокой ликвидности первых. Что же касается непосредственного влияния на стоимость нежилой недвижимости фактора масштаба, то Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021 предлагает воспользоваться следующей формулой для определения корректировки:

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

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

Y – коэффициент торможения, определяемый на основе степенной модели снижения стоимости помещения от его площади.

Для целей оценки использовалась степенная функция, среднее значение коэффициента торможения Y по которой для офисно-торговой недвижимости составляет -0,118:

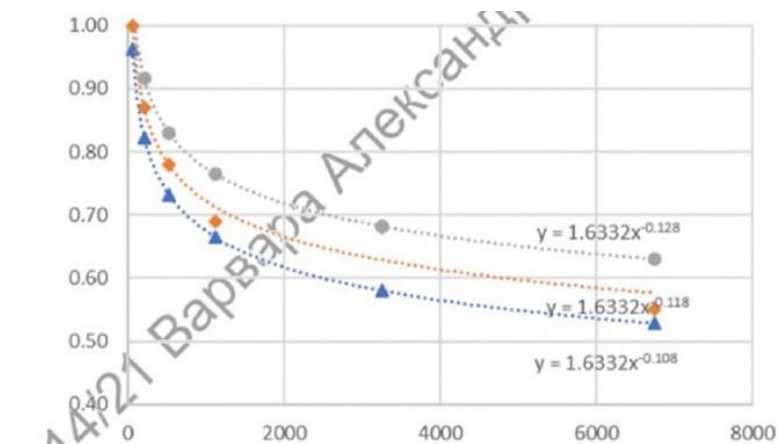


Рисунок 85. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Что же касается рынка аренды коммерческой недвижимости, то в данном сегменте оценщик констатирует кризис – предложение в значительной мере превалирует над спросом, а платежеспособный спрос не высок: значительная часть предлагаемых к аренде помещений пустует.

Отметим, что наибольшей ликвидностью и стоимостью обладают объекты небольшой площади (до 100 кв.м.), находящиеся в пригодном для сдачи «здесь и сейчас» состоянии, срок экспозиции подобных помещений может составлять менее 6 месяцев; более масштабные помещения продаются / сдаются в аренду очень долго (до года и более), и их собственник для успешной продажи зачастую вынужден значительно снижать цену / арендную ставку. Типичными покупателями и арендаторами нежилой недвижимости, аналогичной оцениваемой, являются организации и индивидуальные предприниматели, планирующие использовать подобные объекты в личных либо коммерческих целях. При этом типичным условием аренды коммерческой недвижимости является включение в арендную плату коммунальных платежей.

2.3.4 Обзор сегментов рынка движимого имущества в составе объекта оценки

Оцениваемое движимое имущество представлено офисной мебелью, компьютерным оборудованием и оргтехникой. При подготовке раздела использовалась информация, приведенная на интернет-страницах <https://iz.ru/1377806/2022-08-10/prodazhi-mebeli-v-rossii-sokratilis-na-30-35>, [https://www.tadviser.ru/index.php/Статья:Компьютеры_\(рынок_России\)](https://www.tadviser.ru/index.php/Статья:Компьютеры_(рынок_России)), <https://www.kommersant.ru/doc/5797771>.

В мае 2022 года отпускные цены производителей и потребительские цены на мебель начали снижаться и в конце июня практически вернулись на уровень начала года, свидетельствуют оперативные данные Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей промышленности (АМДПР). Причиной появления новой тенденции в ассоциации называют кризис перепроизводства на рынке древесных плит.

Согласно данным исследования маркетинговой компании «Экспресс-Обзор», в июне 2022 года отпускные цены на древесные плиты сократились по сравнению с показателем предыдущего месяца на 5,4 процентных пункта. Аналитики отмечают, что это самое масштабное снижение цен за последние полтора года.

Как заявил «Известиям» в августе 2022 года глава Первой мебельной фабрики, президент АМДПР Александр Шестаков, одной из глобальных причин такого снижения отпускных цен производителями мебели стало перепроизводство плит. Из-за этого поставщики древесно-стружечных плит (ДСП) и ориентированно-стружечных плит (ОСП), основного сырья для мебельной промышленности, вынужденно снижают цены уже на свою продукцию.

Согласно данным исследования «Экспресс-Обзора», за первое полугодие 2022 года объем производства ДСП и ОСБ в России сократился на 6%. Критичными для отрасли стали май и июнь, когда выпуск продукции сократился на 23 и 35% соответственно по сравнению с показателями этих же месяцев 2021 года.

«Одновременно с этим, также в мае, производители плит стали снижать отпускные цены для внутренних потребителей, на конец июня ДСП и ОСБ можно было покупать практически по тем же ценам, что и в январе. Падение стоимости основного сырья позволило и мебельщикам значительно снизить отпускные цены на свою продукцию», – подтверждает Александр Шестаков.

При этом, по данным «Экспресс-Обзора», потребительские цены на мебель в указанный период сократились не так существенно. После взрывного роста цен в марте-апреле, когда мебель подорожала сразу на 22-23% по сравнению с аналогичными периодами 2021 года, в мае-июне данный тренд пошел на

спад. В июне 2022-го рост потребительских цен относительно июня 2021-го составил 19,4%, а по отношению к декабрю мебель продается дороже на 12,8%.

«Снижение потребительских цен на рынке мебели было зафиксировано еще в мае 2022 года, в июне тенденция стала укрепляться. Это своего рода знаковое событие для всей мебельной отрасли: до сих пор на протяжении двух десятилетий, с января 2002 года, потребительские цены на мебель месяц от месяца росли», – констатирует Александр Шестаков. Однако, по его мнению, это «не самый хороший знак для производителей и продавцов мебели».

Согласно статистическим данным, начиная с марта 2022 года объемы производства мебели в натуральном выражении снижаются, и, хотя в июне наблюдался небольшой рост данного показателя по сравнению с маем, аналитики считают это явление сезонным и не влияющим на общий тренд.

«В стоимостном выражении за счет роста цен по отношению к аналогичному периоду 2021 года выпуск мебели пока еще показывает рост. Однако мы видим, что темпы замедляются, и очень вероятно, что уже в июле показатели производства мебели в денежном выражении провалятся в отрицательную зону», – предупреждает Александр Шестаков.

Такая рыночная ситуация, по его мнению, является следствием глобального экономического кризиса, уже оказавшего влияние, в частности, на покупательную способность и уровень реальных располагаемых доходов россиян. После мартовского ажиотажа спрос на мебель прогнозируемо сокращается, покупатели либо откладывают приобретение до лучших времен, либо делают выбор в пользу максимально дешевых товаров, объясняет глава Первой мебельной фабрики. В целом, по его оценкам, в первом полугодии 2022 года объем продаж мебели в России сократился по сравнению с аналогичным периодом 2021-го на 30-35%. «Сколько времени продлится такая ситуация, предсказать трудно, но очевидно, что рынок начнет стабилизироваться не завтра, не в следующем месяце и даже не в следующем квартале. Для мебельной отрасли наступили тяжелые времена», – резюмирует президент АМДПР.

В начале июня «Известия» со ссылкой на данные Ассоциации компаний интернет-торговли (АКИТ) писали, что российский рынок онлайн-торговли вырос на 50%. В общем объеме продаж 17% пришлось на мебель и товары для дома. Аналитики подчеркивали, что в условиях экономической трансформации и нестабильности рынок e-commerce продолжит расти.

Объем производства компьютеров и комплектующих, а также принадлежностей вырос в России в 2022 году на 59,6% относительно 2021-го и составил в денежном выражении 74,8 млрд рублей. Такие данные были обнародованы в материалах Росстата.

Как сообщает «Интерфакс» со ссылкой на материалы ведомства, в декабре 2022 года по сравнению с тем же месяцем 2021-го рост производства компьютеров составил 99,6%, а по сравнению с ноябрем 2022 года – вдвое. Производство полупроводниковых приборов и их частей в 2022 году увеличилось на 9% и составило 43,2 млн штук. Рост в декабре 2022 года по сравнению с тем же периодом 2021-го рост составил 23,3%, а по сравнению с ноябрем 2022 года – 16,3%.

«По итогам 2022 года можно с уверенностью говорить об увеличении производства отечественного компьютерного и периферийного оборудования. Основным драйвером этого процесса стал уход с рынка иностранных производителей при сохранившемся, а порой и возросшем спросе. Рост в целом произошел в сегменте систем, как собирающихся на территории России, так и собирающихся по контрактному производству за пределами страны», – сообщил руководитель направления «Инфраструктурные решения» ИТ-компании «Крок» Александр Сысоев. По его словам, основным препятствием стали санкции, которые влияли как на производителей напрямую (например, усложняя закупку готовых компонентов или оборудования для их производства), так и санкции на смежные отрасли (например, логистические компании, которым пришлось искать новые маршруты доставки комплектующих и готовых изделий). «В денежном выражении рынок вырос, прежде всего, из-за удорожания готовых изделий, так как на каждом этапе произошли существенные изменения – и с точки зрения логистики, и с точки зрения стоимости компонентов и сборки», – добавил Сысоев.

Объем торгов на поставку компьютеров и комплектующих в Россию по итогам 2022 года составил 185,1 млрд рублей против 169,8 млрд рублей годом ранее. Таким образом, имел место рост на 9,4%, который произошел в связи с удорожанием импортной техники на фоне проблем с логистикой и введением санкций против РФ. Об этом свидетельствуют данные аналитиков сервиса «Контур.Торги», которые были обнародованы в конце декабря 2022 года.

В конце декабря 2022 года стало известно о росте числа подделок российской компьютерной техники. Об этом предупредила генеральный директор консорциума «Вычислительная техника» Светлана Легостаева в письме на имя заместителя главы Минпромторга РФ Василия Шпака. «Российские разработчики и производители вычислительной техники по итогам 2022 года сообщают о существенном росте контрафактной вычислительной техники, реализуемой под видом отечественных брендов. Так, юристы компании «Деловой офис» в 2022 году зафиксировали кратный рост случаев поставки контрафактной продукции iRU. Если в прошлые периоды количество измерялось единичными случаями, то в этом году это десятки», – сообщается в письме.

По словам авторов обращения, обычно мошенники берут выписку на любой товар от случайного производителя из Государственной информационной системы промышленности (ГИСП) и прикладывают её к пакету документов для конкурсной процедуры на поставку. Затем они используют поддельные эксплуатационные документы. В некоторых случаях мошенники закупают реальную российскую технику для дальнейшего участия в конкурсных процедурах и сами ее дорабатывают.

Между тем, в октябре 2022 г. стало известно, что правительство РФ намерено запустить субсидию для выпуска серийного производства гражданской электроники. Таким образом власти намерены нарастить производство ноутбуков, компьютеров, планшетов. Минпромторг намерен увеличить объем средств, направляемых на поддержку отрасли в 2023 году, с 144 млрд руб. до 210 млрд руб.

Кроме того, российские производители офисного и телеком-оборудования смогут претендовать на льготные кредиты для закупки компонентов. На них расширены меры, действующие с 2022 года для вендоров вычислительной техники, которые уже получили порядка 100 млрд руб. льготных кредитов от Сбербанка, ВТБ и Альфа-банка. При этом меры в основном подходят крупным игрокам, поскольку минимальный размер кредита установлен на уровне 3 млрд руб. Участники рынка признают, что проблема с доступом к средствам уже не слишком остра – в конце 2022 года заказчики начали переходить на авансирование. Более актуальным они называют вопрос оптимизации логистики поставок компонентов.

Программу льготного кредитования, которая с марта 2022 года была доступна для производителей вычислительной техники (компьютеры, ноутбуки, планшеты, серверы, системы хранения данных), расширили на производителей телекоммуникационного и офисного оборудования (принтеры, сканеры, факсы, мобильные и стационарные телефоны, роутеры, модемы и др.). Такие поправки к постановлению правительства №407 опубликованы на сайте правительства. Для производителей вычислительной техники программа поддержки с 2023 года становится бессрочной, кроме того, период льготного кредитования в ее рамках увеличен с года до пяти.

Производители могут получить в 13 банках (ВТБ, Сбербанк, ПСБ и др.) кредиты по ставке 1-5% годовых на пополнение складских запасов компонентов. Выпадающий доход по кредитам за счет субсидий банкам компенсирует Минцифры. Минимальная сумма кредита – 3 млрд руб., максимальная – 100 млрд руб. По словам источника на рынке, в 2022 году в рамках льготных кредитов производители оборудования уже получили порядка 100 млрд руб., что «позволило решить проблему оборотных средств, когда в начале санкций дистрибьюторы начали требовать предоплату».

Льготное кредитование производителей электроники – одна из самых эффективных программ поддержки отрасли, считает президент группы «Аквариус» Владимир Степанов. Сама группа привлекает средства у Сбербанка: «Это позволило увеличить оборотные средства и, как следствие, на десятки процентов нарастить объемы выпуска российской вычислительной техники в прошлом году по сравнению с 2021 годом».

На вторичном рынке имущество, аналогичное оцениваемому, реализуется частными и юридическими лицами в основном через многочисленные Интернет-сайты (на которых продавцы имеют возможность разместить предложения о продаже имущества с фотографиями и подробным описанием), а также газеты бесплатных объявлений, информационно-развлекательные газеты.

Отметим, что продавец подержанного имущества, как правило, включает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно данным издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году, средние значения скидок на торг для различных групп имущества составляют:

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Основными ценообразующими параметрами помимо марки и модели выступает техническое состояние, зависящее от возраста и условий эксплуатации имущества.

Кроме того, на рынке движимого имущества действует «эффект выноса товара за двери магазина», который изучается в маркетинге и впервые обоснован Майклом Портером. Так, существуют различные (в том числе психологические) факторы, из-за которых при прочих равных условиях покупатель предпочтет приобрести новый товар непосредственно у самого производителя либо у торгового представителя, нежели «с рук».

По мнению Майкла Портера, такое обесценение товара при переходе на вторичный рынок является следствием влияния поставщика-производителя. Производитель является коммерческой организацией и при надлежащей конъюнктуре рынка получает требуемую норму прибыли при продаже готовых изделий. У приобретателей новых изделий нет возможности приобрести их в массовых количествах где-либо в других местах, кроме как у производителей, так, чтобы при этом не возникло никаких подозрений (дефектное изделие или изделие с дефектом права собственности). Поэтому они и вынуждены покупать изделия по таким ценам (напрямую у производителя, дилера). Как только изделие покидает территорию продавца, и его новый владелец хочет продать, у потенциального покупателя сразу же возникают следующие мысли: «С чего бы это он сразу после покупки имущества его продает? Может быть, что-то не так с изделием? Предложу цену ниже – никуда он не денется, если хочет продавать». То есть налицо снижение влияния продавца-поставщика и рост влияния покупателя-потребителя.

Приведенное утверждение обоснованно и с точки зрения результатов анализа вторичного рынка имущества, аналогичного оцениваемому. Так, довольно часто ситуация, когда физическое или юридическое лицо, приобретя имущество, по тем или иным причинам намеревается продать его, вообще не эксплуатируя. Например, зачастую подобные активы продаются на вторичном рынке в случае репрофилирования либо ликвидации (банкротства) собственников-предприятий.

Данные лица (ставшие теперь продавцами) для привлечения покупателей обычно предлагают товар по более низкой цене по сравнению с ценой аналогов на первичном рынке (т.е. делают скидку). Это обусловлено мнением типичного покупателя: он считает, что продаваемое на вторичном рынке имущество хуже, даже если оно было бы совершенно новым. Ведь первичный рынок по сравнению со вторичным предоставляет более полное подтверждение качества продукции (сертификаты и т.д.), а также гарантийные обязательства и жесткую ответственность продавца в случае отклонения от указанного качества, предусмотренную законом «О защите прав потребителей». Покупатель же на вторичном рынке зачастую приобретает «кота в мешке».

В данной ситуации действует принцип замещения, согласно которому при прочих равных условиях покупатель не заплатит за объект больше, чем затраты на воссоздание аналогичных потребительских свойств (под которыми подразумеваются расходы на приобретение нового имущества на вторичном рынке).

В теории оценки данный эффект выражается в так называемой скидке «при переходе на вторичный рынок». Согласно данным стр. 47 издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году, данная скидка показывает, на сколько процентов снижается стоимость по отношению к

заводской стоимости при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Необходимость учета данной скидки также отражена следующими документами:

- методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога» (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, протокол от 09 декабря 2011 г.) указывают следующее: «При определении износа необходимо учитывать скидку, связанную с переходом объекта на вторичный рынок»;

- статья А.Н. Фоменко «Метод определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке» (Интернет-ссылка <http://anf-ocenka.narod.ru/221.doc>) указывает следующее: «Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу (в частности, машин и оборудования или транспортных средств), на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. <...> Вторичный рынок новых товаров, не бывших в эксплуатации, – это в значительной мере рынок покупателя, поскольку размер скидки определяется в основном готовностью покупателя к риску, связанному с совершением сделки в рассматриваемых условиях»;

- статья George A. Akerlof. «The Market for «Lemons»: Quality Uncertainty and the Market Mechanism» // The Quarterly Journal of Economics, v.84, August 1970, p.488-500.

Ниже приведены значения скидки согласно вышеуказанного издания «Справочник оценщика машин и оборудования – 2019. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Данные скидки выражены в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке:

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «при переходе на вторичный рынок», в
процентах (по результатам экспертного опроса
оценщиков)**

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Следует также отметить следующую общую особенность рынка оцениваемого имущества. Часть рыночного оборота представлена нетипичными предложениями – со стороны фирм, занимающихся комиссионной продажей, в том числе арестованного и конфискованного имущества (региональные управления Федеральной службы судебных приставов РФ и уполномоченные ими организаторы торгов), а также организаций, реализующих «излишки» имущества, непрофильные и неликвидные активы, арбитражных управляющих и организаторов торгов, продающих активы в рамках процедур банкротства собственников.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п. 6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее

использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего (фактического) использования.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

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

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

При рассмотрении критерия юридической правомочности установлена невозможность использования земельного участка владельцем помещения (поз. 1 объекта оценки), занимающего часть площади здания. Ведь земельный участок располагается под всем указанным зданием, вследствие чего воспользоваться им владелец оцениваемого помещения не может (иначе будут нарушены права и законные интересы владельцев и пользователей прочих помещений). Таким образом, вариант использования участка как свободного не может быть отличным от текущего.

Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В отношении позиции 1 объекта оценки, представляющей собой встроенное нежилое помещение на первом этаже многоэтажного жилого дома, фактически можно выявить единственный вариант использования, являющийся юридически правомочным, физически возможным, финансово приемлемым и максимально продуктивным: эксплуатация в качестве площадей административно-бытового, свободного и иного сходного назначения.

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

В отношении оцениваемого движимого имущества (поз. 2-16 объекта оценки), с точки зрения критериев физической возможности и финансовой приемлемости, единственно возможным вариантом его использования является эксплуатация по прямому функциональному назначению после проведения ремонтно-восстановительных работ. Этот вариант признан наиболее эффективным, поскольку удовлетворяет также критериям юридической допустимости и максимальной продуктивности.

4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.1 Методология определения рыночной стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). Рассматривая

возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки. При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

4.2 Затратный подход

4.2.1 Определение стоимости движимого имущества (поз. 2-16 объекта оценки) затратным подходом

Согласно п. 24 ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки. Расчет стоимости объекта оценки данным подходом включает следующие этапы:

- определение затрат на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки;
- расчет общего накопленного износа;
- оценка стоимости объекта с учетом износа.

Для определения затрат на приобретение оцениваемого движимого имущества использовалась информация о ценах продаж (поставок) подобного имущества по состоянию на дату оценки производителями и торгово-снабженческими организациями, представленная на сайтах в сети Интернет. Информация об аналогах (в том числе, адреса соответствующих Интернет-страниц) приведена в соответствующих столбцах таблицы 4.2.1.1. Копии указанных Интернет-страниц приведены в разделе «Приложения» настоящего Отчета.

Кроме того, к затратам на воспроизводство (замещение) необходимо внести скидку, отражающую переход на вторичный рынок. Согласно данным таблицы 2.1.1.1 издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году (далее по тексту также – Справочник оценщика машин и оборудования), данная скидка имеет следующие значения:

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Скидки на переход на вторичный рынок определялись в соответствии с отнесением той или иной позиции объекта оценки к соответствующей группе имущества. Таким образом, например, для позиций, отнесенных к группе «Электронное оборудование», скидка определена равной 14,5%; соответственно, коэффициент перехода товара на вторичный рынок $K_{вр}$ равен $1 - 0,145 = 0,855$. А для позиций группы «Инструменты, инвентарь, приборы» скидка равна 14,7%; $K_{вр} = 1 - 0,147 = 0,853$.

Далее измерялась величина износа объекта оценки, расчет производился методом разбиения. При этом были последовательно оценены три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ оцениваемого имущества был определен экспертным методом на основании визуального освидетельствования объекта оценки, а также предоставленной документации и устных сведений Заказчика; значения физического износа для каждой из позиций объекта оценки приведены в таблице 2.2.4 настоящего Отчета об оценке.

Признаков функционального износа и каких-либо факторов внешней среды, оказывающих негативное воздействие на оцениваемое движимое имущество, выявлено не было. Это позволяет утверждать об отсутствии функционального и внешнего износов объекта оценки.

Таким образом, единичная рыночная стоимость позиций 2-16 объекта оценки рассчитывается следующим образом:

$$PC = Z^{\text{скадр.}} \times (1 - I_{\text{физ}});$$

где $Z^{\text{скадр.}}$ – скорректированные затраты на приобретение, определенные как произведение цены аналога и определенного выше коэффициента перехода товара на вторичный рынок $K_{вр}$;

$I_{\text{физ}}$ – величина физического износа (в долях; численно равна совокупному износу, определенному в таблице 2.2.4).

Расчеты сведены в таблицу 4.2.1.1.

Таблица 4.2.1.1 – Определение стоимости поз. 2-16 объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Цена аналога	Информация об аналоге		Группа имущества	$K_{вр}$	$Z^{\text{скадр.}}$	$I_{\text{физ}}$	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, рублей
					Аналог	Источник информации об аналоге (адрес Интернет-страницы)						
2	Системный блок	1	00053	16 990р.	Компьютер iRU Home 310H4SM, Intel Celeron G5905, DDR4 8ГБ, 240Г Б(SSD), Intel UHD Graphics 610, Free DOS, черный [1885575]	https://www.citilink.ru/product/pk-iru-home-310h4sm-mt-cel-g5905-8gb-ssd240gb-uhdg-610-dos-chemyi-1885575/	Электронное оборудование	0,855	14 526р.	45%	7 989	7 989
3	Блок бесперебойного питания	5	—	4 799р.	ИБП Ippon Back Office 600	https://www.dns-shop.ru/product/7e01a6613a3f933d/ibp-ipp-on-back-office-600/	Электронное оборудование	0,855	4 103р.	50%	2 052	10 260
4	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00008	1 489р.	Комплект (клавиатура+мышь) Acer OKR120, USB, беспроводной, черный [z1.kbdee.007]	https://www.citilink.ru/product/klaviatura-mysh-acer-okr120-klav-chemyi-mysh-chemyi-usb-besprovodnay-1545800/	Электронное оборудование	0,855	1 273р.	55%	573	573
5	Стол-тумба	1	00070	29 660р.	СТОЛ РУКОВОДИТЕЛЯ С ТУМБОЙ - 7	http://apex-mebel.ru/catalogue/stol-rukovoditelja-s-tumboj-7_1379/	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	25 300р.	25%	18 975	18 975

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Цена аналога	Информация об аналоге		Группа имущества	К _{ар}	З _{эксп}	И _{фин}	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, рублей
					Аналог	Источник информации об аналоге (адрес Интернет-страницы)						
6	Стул Rumba V4	6	00087, 00090, 00091, 00092, 00093, 00089	7 199р.	Стул для посетителя RUMBA chrome черная иск.кожа V4	http://ufa.edem-mebel.ru/catalog/stul_rumba_chrome/nomal/63/	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	6 141р.	25%	4 606	27 636
7	Шкаф	2	00162, 00163	10 273р.	Шкаф книжный со стеклом	https://fabrikamebel.ru/intemet-magazin/product/231784806	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	8 763р.	45%	4 820	9 640
8	Шкаф закрытый	1	—	10 015р.	Шкаф книжный закрытый	https://fabrikamebel.ru/intemet-magazin/product/231785206	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	8 543р.	30%	5 980	5 980
9	Стеллаж сек гардероб	1	00064	16 999р.	Шкаф-купе Simple	https://hoff.ru/catalog/spalnya/shkafy_dlya_spalni/shkafy_kupe/shkaf_kupe_simple_id7637301/?article=80399338	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	14 500р.	45%	7 975	7 975
10	Монитор	1	00030	7 990р.	Монитор Philips 203V5LSB26 (10/62) 19.5", черный [203v5lsb26/10]	https://www.citilink.ru/product/monitor-philips-203v5lsb26-10-62-19-5-chemyi-203v5lsb26-10-780706/	Электронное оборудование	0,855	6 831р.	45%	3 757	3 757
11	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00009	1 489р.	Комплект (клавиатура+мышь) Acer OKR120, USB, беспроводной, черный [z1.kbdee.007]	https://www.citilink.ru/product/klaviatura-mysh-acer-okr120-klav-chemyi-mysh-chemyi-usb-besprovodnay-1545800/	Электронное оборудование	0,855	1 273р.	50%	637	637
12	Стул кожаный	1	00088	5 200р.	Офисный стул Самба	https://stellazh-market.ru/store/ofisnye-stulya/ofisnyy-stul-samba.html?etext=2202.P5fb4slpa-VdRFAk5SCbExAtF1bSweLMYYjJjKq9yKi0b2V0Y25za2F3YmF4cnF1.b d75dc915b7a4e94fbc4d040063163288a1d028e&yclid=304742306781916770	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	4 436р.	40%	2 662	2 662
13	Ресепшн	1	00046	53 264р.	Ресепшн Репид 1730x1330x1200	https://aelitaholding.ru/137132263-reseshn-rapid-173013301200h/?utm_source=yamarket&utm_medium=cpc&utm_campaign=aelitaholdingru	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	45 434р.	45%	24 989	24 989
14	Шкаф (сейф)	1	00137	8 808р.	Шкаф картотечный ПРАКТИК А-43	https://metall-furniture.ru/product/shkaf-kartotechnyj-praktik-a-43/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fproducts%2Fsearch%3Ftext%3D	Инструменты, инвентарь, приборы	0,853	7 513р.	30%	5 259	5 259
15	МФУ	1	00039	118 999р.	МФУ лазерное Kyocera ECOSYS M2540dn	https://www.dns-shop.ru/product/3bb53fca6153330/mfu-lazernoe-kyocera-ecosys-m2540dn/	Электронное оборудование	0,855	101 744р.	70%	30 523	30 523
16	Маршрутизатор	1	00027	8 999р.	Маршрутизатор Mikrotik hEX S	https://www.dns-shop.ru/product/e0afd3c165623330/marshrutizator-mikrotik-hex-s/?utm_source=webmaster_samara&utm_medium=cpc&utm_campaign=webmaster_samara	Электронное оборудование	0,855	7 694р.	50%	3 847	3 847

4.2.2 Обоснованный отказ от применения затратного подхода к оценке нежилого помещения (поз. 1 объекта оценки)

Как было отмечено в разделе 4.2.1, в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки.

Согласно пп. «а» п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. В силу этого оценщик счел целесообразным отказаться от реализации затратного подхода к оценке встроенного нежилого помещения в составе позиции 1 объекта оценки.

4.3 Сравнительный подход

4.3.1 Определение стоимости нежилого помещения (поз. 1 объекта оценки) сравнительным подходом

Согласно п. 4 ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно пп. 6-8 ФСО V, методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки оценщиком был применен метод сравнительного анализа продаж (метод корректировок), в рамках которого оценщик должен:

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

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

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

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

На первом этапе метода анализировался соответствующий сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Оренбурга, в результате чего было выявлено несколько аналогов, в отношении которых имелась информация о ценах предложения. Результаты рыночного обзора аналогов в сопоставлении с оцениваемым помещением (поз. 1 объекта оценки) представлены в таблице 4.3.1. Копии Интернет-страниц с предложениями аналогов приведены в разделе «Приложения» настоящего Отчета об оценке, дополнительные параметры аналогов и сделок с ними установлены в результате телефонного интервьюирования продавцов.

Таблица 4.3.1.1 – Описание аналогов и поз. 1 объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения	Дата оценки – 06.02.2023	10.01.2023	23.01.2023	21.01.2023	13.01.2023	16.01.2023
Продавец / организатор торгов	–	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Передаваемые права	Право собственности (с учетом обременения)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наименование объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Офисное помещение
Тип и функциональное назначение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Местоположение	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Поляничко, 4/1	г. Оренбург, 18 мкр-н, улица Диагностики, 21	г. Оренбург, 18 мкр-н, улица Диагностики, 21	г. Оренбург, 18а мкр-н, ул. Автомобилистов, 2/1	г. Оренбург, 18 мкр-н, Северный проезд, 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Выход на красную линию	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Общая площадь, м ²	118,7	157,9	120	77	216,2	154,7
Состояние отделки / необходимость ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметический ремонт
Техническое состояние (экспертно)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Скидка к цене предложения не предусмотрена
Цена предложения / сделки	–	12 900 000р.	11 960 000р.	7 700 000р.	17 000 000р.	10 364 900р.
Источник информации (Интернет-ссылка)	–	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_157.9_m_2261059594	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_120_m_2323710972	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_2416175488	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_-_avtomobilistov_21_2655978758	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154.7_m_2537882521

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

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав. В свою очередь, оцениваемое помещение подлежит оценке с учетом обременения в виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО «СЗ «УКС» сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества.

Расчеты корректировки на наличие у объекта оценки обременения приведены в разделе 4.3.2 настоящего Отчета. По итогам расчетов значение корректировки в стоимостном выражении для каждого из аналогов составило -1 794,34 руб./кв.м.

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

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

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

4.1 Дата продажи. Предложения аналогов датированы январем 2023 года и являются действительными на дату оценки, что не требует внесения корректировки (коэффициент удорожания по времени равен 1 для всех аналогов).

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

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

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

Таким образом, коэффициент перехода от цен предложения к предполагаемым ценам сделок для аналогов 1-4, по которым торг допускался продавцами (характеристика «Возможна скидка к цене предложения» по строке «Условия рынка» таблицы 4.3.1.1), определен равным 0,9 (что соответствует скидке на торг 10,0% для категории «Объекты свободного назначения»).

В свою очередь, в отношении аналога 5 торг не допускался («Скидка к цене предложения не предусмотрена»); применительно к нему внесен единичный корректировочный коэффициент.

5. Тип помещения. В случае различия в типе помещения (встроенное помещение / отдельно стоящее здание с земельным участком в пределах площади застройки) объекта оценки и аналогов целесообразно воспользоваться следующей поправкой, описанной в разделе анализа рынка:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91

Каждый из аналогов, как и оцениваемое помещение, представлен встроенным нежилым помещением с отдельным входом. Применительно к аналогам 1-5 внесен единичный корректировочный коэффициент.

6. Местоположение. При внесении корректировок на данный ценообразующий параметр оценщик исходил из результатов анализа рынка. Коэффициенты, отражающие типичные отношения цен на офисно-торговые объекты в зависимости от их расположения в той или иной зоне города, приведены в таблицах ниже, продублированных из раздела анализа рынка:

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

цены		Аналог					
объект оценки	I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21
	III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Значения корректировочных коэффициентов в зависимости от отнесения оцениваемого объекта и аналогов к той или иной зоне расположения приведены в соответствующих строках таблицы 4.3.1.2.

7. Расположение относительно красной линии. Также важными характеристиками местоположения для офисно-торговой недвижимости выступают расположение на т.н. «красной линии». В частности, согласно данным анализа рынка, среднее отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,87:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91

Таким образом, применительно к аналогам 1-5, расположенным, как и объект оценки, вне красной линии, внесена единичная коэффициентная поправка.

8. Этаж расположения объекта. Очевидно, что расположение помещений на первом этаже повышает их привлекательность в глазах потенциального покупателя в сравнении с помещениями верхних этажей и подвала/цоколя. В разделе анализа рынка настоящего Отчета приведены следующие коэффициенты, отражающие типичные отношения цен офисных помещений, расположенных на различных этажах:

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

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

Состояние отделки / необходимость ремонта

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

Физическое состояние объекта

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

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

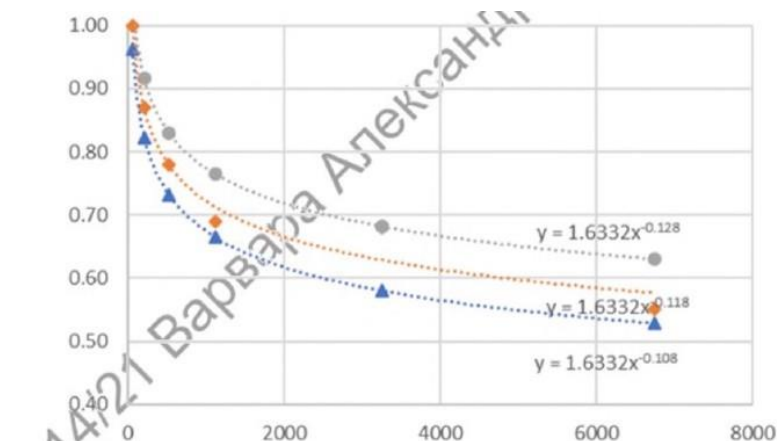


Рисунок 85. Зависимость удельной цены от площади объекта
офисного назначения, города с численностью населения 500..1000
тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Таким образом, размер поправки определялся как соотношение площади оцениваемого помещения и конкретного аналога в степени (-0,118); соответствующие формулы приведены в таблице 4.3.1.2.

По прочим ценообразующим факторам оцениваемое помещение было сходно с аналогами; иные корректировки не вносились.

Расчет рыночной стоимости поз. 1 объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблице 4.3.1.2.

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

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

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

где:

d_i – удельный вес аналога;

k_i – количество введенных поправок для i -того аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Параметр k_i для каждого из аналогов определялся равным количеству внесенных поправочных коэффициентов, отличных от единицы. Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при которых их сумма не отличалась от единицы (при невозможности – до количества знаков после запятой, обеспечивающих неизменность расчетной удельной стоимости объекта оценки с точностью до копеек).

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

Таблица 4.3.1.2 – Определение рыночной стоимости поз. 1 объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1 Цена предложения	–	12 900 000р.	11 960 000р.	7 700 000р.	17 000 000р.	10 364 900р.
2 Общая площадь, м²	118,7	157,9	120	77	216,2	154,7
3 Цена в расчете на 1 м²	–	81 697,28р.	99 666,67р.	100 000,00р.	78 630,90р.	67 000,00р.
4 Элементы сравнения	–	–				
4.1 Передаваемые права	Право собственности (с учетом обременения)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка (стоимостная)	–	-1 794,34	-1 794,34	-1 794,34	-1 794,34	-1 794,34
Скорректированная цена	–	79 902,94р.	97 872,33р.	98 205,66р.	76 836,56р.	65 205,66р.
4.2 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Скидка к цене предложения не предусмотрена
Корректировка (коэффициент)	–	0,9	0,9	0,9	0,9	1
Скорректированная цена	–	71 912,65р.	88 085,10р.	88 385,09р.	69 152,90р.	65 205,66р.
4.3 Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	71 912,65р.	88 085,10р.	88 385,09р.	69 152,90р.	65 205,66р.
4.4 Местоположение	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Поляничко, 4/1	г. Оренбург, 18 мкр-н, улица Диагностики, 21	г. Оренбург, 18 мкр-н, улица Диагностики, 21	г. Оренбург, 18а мкр-н, ул. Автомобилистов, 2/1	г. Оренбург, 18 мкр-н, Северный проезд, 10
Территориальная зона	III	III	III	III	III	III
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	71 912,65р.	88 085,10р.	88 385,09р.	69 152,90р.	65 205,66р.
4.5 Расположение относительно красной линии	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	71 912,65р.	88 085,10р.	88 385,09р.	69 152,90р.	65 205,66р.
4.6 Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	71 912,65р.	88 085,10р.	88 385,09р.	69 152,90р.	65 205,66р.
4.7 Состояние отделки / необходимость ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1,12
Скорректированная цена	–	71 912,65р.	88 085,10р.	88 385,09р.	69 152,90р.	73 030,34р.
4.8 Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	71 912,65р.	88 085,10р.	88 385,09р.	69 152,90р.	73 030,34р.
4.9 Масштаб объекта, м²	118,7	157,9	120	77	216,2	154,7
Формула расчета корректировки	–	$(118,7 / 157,9)^{0,118}$	$(118,7 / 120)^{0,118}$	$(118,7 / 77)^{0,118}$	$(118,7 / 216,2)^{0,118}$	$(118,7 / 154,7)^{0,118}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,0342	1,0013	0,9502	1,0733	1,0318
5 Скорректированная цена	–	74 372,06р.	88 199,61р.	83 983,51р.	74 221,81р.	75 352,70р.
Коэффициент вариации	7,29%	Соответствует требуемому значению - не более 33%				
6 Расчет весового коэффициента	6.1 Количество корректировок, отличных от единицы	3	3	3	3	3
	6.2 Весовой коэффициент	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
7 Стоимость 1 м² общей площади	79 225,94р.	–	–	–	–	–
8 Стоимость объекта	9 404 119р.	–	–	–	–	–

4.3.2 Расчет корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для целей оценки поз. 1 объекта оценки

Как отмечено в Задании на оценку, оцениваемое помещение подлежит оценке с учетом обременения в

виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО «СЗ «УКС» сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества. Существенные условия аренды, приведенные в проекте Договора аренды недвижимого имущества, приведены в разделе 2.1 настоящего Отчета об оценке и продублированы ниже:

- ежемесячная арендная плата устанавливается в сумме 7 000 (семь тысяч) рублей;
- в ежемесячную арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения и подлежат возмещению Арендодателю в полном объеме, по фактическим затратам;
- оплата по Договору производится Арендатором ежемесячно путем перечисления ежемесячной суммы арендной платы на банковский счет Арендодателя до 20 числа месяца, либо единым платежом за весь срок аренды;
- договор заключается на срок 3 месяца и прекращается по истечении срока аренды.

Учитывая предстоящее недополучение новым собственником оцениваемого помещения потенциального арендного дохода в течение первых трех месяцев после покупки, в целях учета анализируемого элемента сравнения в стоимостном выражении логично рассчитать разницу между рыночной и договорной арендными ставками с последующим дисконтированием на дату оценки. Соответственно, на первом этапе необходимо рассчитать текущую рыночную арендную ставку для помещений, аналогичных оцениваемому.

По результатам рыночного анализа оценщиком были выявлены предложения о сдаче в аренду аналогичных нежилых помещений, расположенных по улице Салмышская, в 17, 18, 19 микрорайонах г. Оренбурга. Описание аналогов в сопоставлении с оцениваемым помещением приведено в таблице 4.3.2.1, копии соответствующих Интернет-страниц приведены в разделе «Приложения» настоящего Отчета об оценке.

Таблица 4.3.2.1 – Описание аналогов объекта оценки в сопоставлении с оцениваемым помещением для целей расчета рыночной арендной ставки

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения (дата публикации извещения) / дата сделки	Дата оценки – 06.02.2023	25.01.2022	01.02.2022	04.02.2022	04.02.2022
Источник информации (Интернет-страница)	–	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_28_8_m_2165289506	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_40_m_1979744378	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_1605443749	https://www.avito.ru/orenburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_2746482284
Объект	Офисное помещение	Офисное помещение / помещение свободного назначения	Офисное помещение / помещение свободного назначения	Офисное помещение / помещение свободного назначения	Офисное помещение / помещение свободного назначения
Назначение	Встроенное нежилое помещение офисного назначения	Встроенное нежилое помещение свободного назначения	Встроенное нежилое помещение свободного назначения	Встроенное нежилое помещение свободного назначения	Встроенное нежилое помещение свободного назначения
Тип цены, указанной в информационном сообщении	–	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Предлагаемая либо установленная в ходе сделки арендная ставка в расчете на объект (в месяц)	–	31 000р.	59 000р.	32 640р.	15 000р.
Площадь предлагаемых в аренду помещений, кв.м	118,7	28,8	40	48	13
Месячная арендная ставка в расчете на 1 кв.м.	–	1 076,39р.	1 475,00р.	680,00р.	1 153,85р.
Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Тип помещения	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Выход на красную линию	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей

По результатам анализа предложений аналогов оценщиком установлено, что условия предполагаемых (либо совершившихся) сделок по продаже аналогов – прав аренды – являются типичными для

рассматриваемого сегмента рынка недвижимости (либо сходны с условиями касательно объекта оценки):

- передаваемые права собственности: передаются права аренды помещений;
- условия финансовых расчетов (финансирования сделки): арендная плата вносится арендатором на условиях, аналогичных прописанным в проекте Договора аренды недвижимого имущества, в соответствии с которым впоследствии будет сдаваться в аренду оцениваемое помещение;
- условия продажи (чистота сделки): предложения аналогов осуществлялись путем публикации оферты в открытых источниках информации, с участием в открытом аукционе, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца.

Поэтому поправки по данным параметрам не вносились.

Далее осуществлялись корректировки на условия рынка и непосредственные характеристики недвижимости.

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

- предложения аналогов датированы январем – февралем 2023 года и являются действительными по состоянию на дату оценки. Таким образом, поправочный коэффициент по каждому из аналогов определен равным единице (что означает, что поправка не вносилась);

- все аналоги предлагались к аренде частными арендодателями. Исходя из результатов анализа рынка оценщиком установлено, что арендодатель – частное лицо (организация) при сдаче в аренду коммерческой недвижимости, как правило, закладывает в предлагаемую арендную ставку так называемую скидку на уторговывание (может представляться также в виде т.н. «арендных каникул»). Согласно упоминавшемуся в разделе анализа рынка Справочнику оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021 под ред. Л.А. Лейфера, типичные величины скидок на торг для рынка аренды офисно-торговой недвижимости составляют (для условий активного рынка):

Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Таким образом, для аналогов 1-4, по которым арендодателями допускался торг, скидка на уторговывание определена в размере 9,0% (коэффициент 0,91; среднее значение для группы объектов «Объекты свободного назначения»).

Тип помещения. Данная корректировка вносится в случае различия в типе помещения объекта оценки и аналогов (встроенное помещение либо отдельно стоящее здание). Поскольку объект оценки, как и аналоги, представлен встроенными помещениями с отдельным входом, к цене аналогов корректировка не вносилась (поправочный коэффициент равен 1).

Местоположение. При внесении корректировок на данный ценообразующий параметр оценщик исходил из результатов анализа рынка. Коэффициенты, отражающие типичные отношения арендных ставок на офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости в зависимости от их расположения в той или иной зоне города, приведены в таблицах ниже (источник информации – Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021 под ред. Л.А. Лейфера):

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокостажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

арендные ставки	объект оценки	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
	I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
	III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Обозначения зон расположения оцениваемой недвижимости и аналогов, а также значения

корректировочных коэффициентов для каждого из аналогов приведены в соответствующих строках таблицы 4.3.2.2.

Расположение относительно красной линии. Данный фактор также оказывает влияние на стоимость объектов офисно-торгового назначения:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0,88	0,93

Поскольку аналоги 1-2, в отличие от оцениваемого помещения и прочих аналогов, имеют выход на красную линию, к цене обозначенных аналогов вносился понижающий поправочный коэффициент 0,9.

Этаж расположения. Очевидно, что расположение помещений на первом этаже повышает их арендную привлекательность в сравнении с помещениями верхних этажей и подвала / цоколя. В Справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости – 2021 под ред. Л.А. Лейфера приведены следующие экспертные коэффициенты, отражающие типичные отношения арендных ставок для офисных помещений, расположенных на различных этажах:

Таблица 272. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,15	1,36
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,11	1,31
	цоколь	0,87	0,90	1,00	1,17
	подвал	0,74	0,76	0,85	1,00

Состояние отделки / необходимость ремонта; Общее техническое состояние объекта. Данные параметры носят важный характер с точки зрения арендных ставок, поскольку отражают потребительские свойства коммерческой недвижимости, влияющие на привлечение потенциальных клиентов. Таблицы, отражающие величины поправок на состояние отделки и общий уровень изношенности офисно-торговых объектов, приведены ниже (источник информации – Справочники оценщика офисно-торговой недвижимости 2020 и 2021 годов издания под ред. Л.А. Лейфера):

Физическое состояние объекта (согласно изданию 2020 года; в издании 2021 года данные отсутствуют)

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Состояние отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Масштаб объекта. Необходимость учета данного элемента сравнения диктуется особенностями процесса рыночного ценообразования объектов недвижимости, характеризуемого наличием нелинейных тенденций. Типично явление, называемое «эффектом масштаба», когда увеличение площади помещения сопровождается некоторым запаздыванием роста его цены. Так, при аренде помещения, значительно превышающего по площади предлагаемые на рынке аналоги, арендодатель для привлечения потенциального арендатора вынужден сделать скидку с арендной ставки (чтобы последний согласился арендовать «лишние квадратные метры»). Для целей оценки использовалась следующая степенная модель, актуальная для объектов торгового назначения (приведены данные для городов с численностью населения

от 500 тыс. до 1 млн. чел.; среднее значение коэффициента торможения Y составляет -0,037):

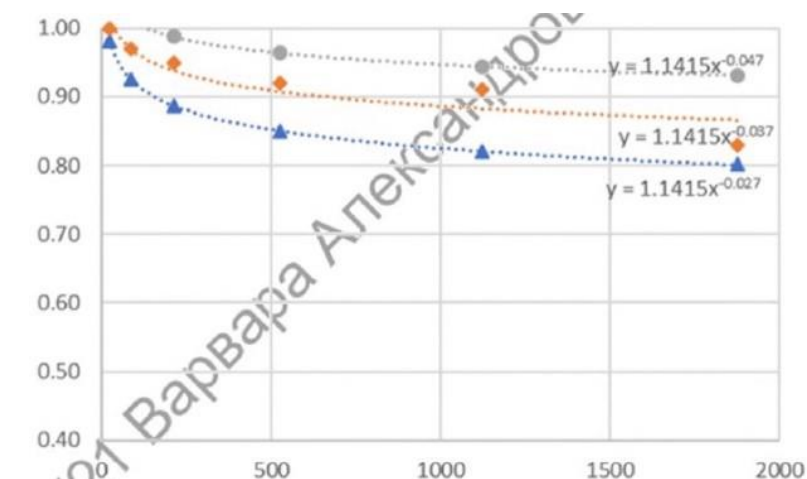


Рисунок 86. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки. Расширенный интервал.

Таким образом, размер поправки определялся как соотношение площади оцениваемого помещения и аналога в степени (-0,037); соответствующие формулы приведены в таблице 4.3.2.2.

Состав арендной ставки (условия оплаты коммунальных услуг за пользование помещениями). При объявлении арендной ставки арендодатель может как заложить в окончательную величину необходимость внесения коммунальных платежей за пользование помещением, так и указать базовую ставку с пояснением о возмещении коммунальных затрат арендатором (типичные рыночные условия для сегмента торговых помещений). В издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» (Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2022. – 140 с.) приведены следующие данные касательно доли расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости:

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%

Таким образом, применительно к аналогам 1-4 (в их отношении арендная ставка включает в себя коммунальные платежи) внесен поправочный коэффициент $1 - 0,139 = 0,861$.

Далее, все аналоги, как и оцениваемая недвижимость, либо обеспечены полным набором коммуникационных систем (электро- и водоснабжение, сети канализации, центральное отопление), либо потенциальные арендаторы обеспечены лишь электроснабжением и отоплением помещений могут беспрепятственно пользоваться системами водопровода и канализации (в т.ч. в местах общего пользования). Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.

По иным ценообразующим параметрам аналоги были сходны с оцениваемым помещением.

Расчет рыночной арендной ставки для оцениваемого помещения приведен в таблице 4.3.2.2.

Как видно из таблицы 4.3.2.2, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия. Удельные

веса присваивались скорректированным величинам цен исходя из следующей логики: рыночная стоимость, согласно положениям статьи 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», представляет собой «наиболее вероятную цену».

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

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

где:

d_i – удельный вес аналога;

k_i – количество введенных поправок для i -того аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Параметр k_i для каждого из аналогов определялся равным количеству внесенных поправочных коэффициентов, отличных от единицы. Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при которых их сумма не отличалась от единицы (при невозможности – до количества знаков после запятой, обеспечивающих неизменность расчетной удельной стоимости объекта оценки с точностью до рубля).

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

Таблица 4.3.2.2 – Расчет арендной ставки в месячном выражении по оцениваемому помещению (поз. 1)

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Предлагаемая либо установленная в ходе сделки арендная ставка в расчете на объект (в месяц)	–	31 000р.	59 000р.	32 640р.	15 000р.
Площадь предлагаемых в аренду помещений, кв.м	118,7	28,8	40	48	13
1 Месячная арендная ставка в расчете на 1 кв.м.	–	1 076,39р.	1 475,00р.	680,00р.	1 153,85р.
2 Элементы сравнения	–	–			
2.1 Дата предложения	Дата оценки – 06.02.2023	25.01.2022	01.02.2022	04.02.2022	04.02.2022
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка	–	1 076,39р.	1 475,00р.	680,00р.	1 153,85р.
2.2 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка (коэффициент)	–	0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная арендная ставка	–	979,51р.	1 342,25р.	618,80р.	1 050,00р.
2.3 Тип помещения	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка	–	979,51р.	1 342,25р.	618,80р.	1 050,00р.
2.4 Местоположение	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Салмышская, 47	г. Оренбург, 17 мкр-н, ул. Салмышская, 43	г. Оренбург, 19 мкр-н, ул. Салмышская, 67/4	г. Оренбург, 18 мкр-н, ул. Салмышская, 56
Зона расположения	III	III	III	III	III

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка	–	979,51р.	1 342,25р.	618,80р.	1 050,00р.
2.5 Выход на красную линию	Нет	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка (коэффициент)	–	0,9	0,9	1	1
Скорректированная арендная ставка	–	881,56р.	1 208,03р.	618,80р.	1 050,00р.
2.6 Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка	–	881,56р.	1 208,03р.	618,80р.	1 050,00р.
2.7 Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка	–	881,56р.	1 208,03р.	618,80р.	1 050,00р.
2.8 Качество отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Комфортный ремонт (отделка "премиум")
Корректировка (коэффициент)	–	1	0,84	1	0,84
Скорректированная арендная ставка	–	881,56р.	1 014,75р.	618,80р.	882,00р.
2.9 Масштаб (площадь) помещения, кв.м	118,7	28,8	40	48	13
Формула расчета поправки	–	$(118,7 / 28,8)^{-0,037}$	$(118,7 / 40)^{-0,037}$	$(118,7 / 48)^{-0,037}$	$(118,7 / 13)^{-0,037}$
Корректировка (коэффициент)	–	0,9489	0,9606	0,9671	0,9214
Скорректированная арендная ставка	–	836,51р.	974,77р.	598,44р.	812,67р.
2.10 Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей
Корректировка (коэффициент)	–	0,861	0,861	0,861	0,861
3 Скорректированная арендная ставка	–	720,24р.	839,28р.	515,26р.	699,71р.
Коэффициент вариации	16,72%	–			
4 Весовой коэффициент	4.1 Количество корректировок, отличных от единицы	4	5	3	4
	4.2 Весовой коэффициент	0,2419	0,1935	0,3226	0,2419
5 Арендная ставка за 1 кв.м площади, рублей в месяц	672р.	–	–	–	–
6 Арендная плата в расчете на объект, рублей в месяц	79 766,40р.	–	–	–	–

В таблице 4.3.2.3 приведен непосредственный расчет корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для целей оценки поз. 1 объекта оценки. Для целей расчетов использовалась следующая информация:

- ставка капитализации принята в размере ожидаемой текущей доходности коммерческой недвижимости для группы «Объекты свободного назначения» согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» (Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 188 с.):

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

- норма возврата капитала определена по методу Ринга, исходя из ожидаемого срока жизни жилого

дома, в котором расположено оцениваемое помещение (по различным данным, срок жизни капитальных жилых многоэтажек при проектировании должен составлять не менее 100 лет (<https://www.mirkvartir.ru/journal/assistant/2021/12/08/skolko-prostoit/>)) и текущего возраста объекта (9 лет: дата постройки – 2014 год): $1 / (100 - 9) = 0,010989011$;

- реализация оцениваемого помещения ожидается через месяц после даты оценки (по данным Заказчика; при условии наличия поданных заявок на первых торгах).

Таблица 4.3.2.3 – Расчет корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для целей оценки поз. 1 объекта оценки

Месяц	1	2	3	Σ
1. Рыночная арендная ставка	79 766,40р.	79 766,40р.	79 766,40р.	–
2. Договорная арендная ставка	7 000р.	7 000р.	7 000р.	–
3. Разница между рыночной и договорной арендными ставками (п. 1 - п. 2)	72 766,40р.	72 766,40р.	72 766,40р.	–
4. Ставка капитализации (ожидаемая доходность для группы "Объекты свободного назначения")	0,11	0,11	0,11	–
5. Норма возврата капитала	0,010989011	0,010989011	0,010989011	–
6. Ставка дисконтирования (ставка дохода на капитал) (п. 4 - п. 5)	0,099010989	0,099010989	0,099010989	–
7. Коэффициент дисконтирования на дату предполагаемой продажи ($1 / (1 + п.6 / 12)^{№ \text{ мес.}}$)	0,991816605	0,983700177	0,97565017	–
8. Разница между рыночной и договорной арендными ставками с учетом дисконтирования на дату предполагаемой продажи (п. 3 × п. 7)	72 170,92р.	71 580,32р.	70 994,55р.	214 745,79р.
9. Коэффициент дисконтирования на дату оценки ($1 / (1 + п.6 / 12)^1$)	–	–	–	0,991816605
10. Разница между рыночной и договорной арендными ставками с учетом дисконтирования на дату оценки (п. 8 × п. 9)	–	–	–	212 988,44р.
11. Величина поправки в удельном выражении, руб./кв.м (– п. 10 / 118,7 кв.м)	–	–	–	-1 794,34р.

4.3.3 Обоснованный отказ от применения сравнительного подхода к оценке движимого имущества (поз. 2-16 объекта оценки)

В отношении движимого имущества в составе поз. 2-16 объекта оценки сравнительный подход не использовался. Так, при попытке применения сравнительного подхода к оценке данных позиций по результатам анализа рынка не было выявлено достаточного числа фактов предложений о продаже имущества, аналогичного оцениваемому (на вторичном рынке было отмечено некоторое число предложений сходного имущества, однако отличных от оцениваемого с точки зрения моделей и технических характеристик).

Таким образом, с учетом единичного характера подходящих предложений о продаже аналогов оценщик считает, что подобная информация не может быть использована для целей реализации сравнительного подхода. В данной ситуации внесение каких-либо корректировок, учитывающих различия объекта оценки и аналогов, будет носить необоснованный и интуитивный характер. Применение же любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Таким образом, с учетом приведенных выше обоснований и согласно требованиям пп. 6-8 ФСО V, оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода к оценке движимого имущества в составе поз. 2-16 объекта оценки.

4.4 Доходный подход

4.4.1 Обоснованный отказ от применения доходного подхода к оценке нежилого помещения (поз. 1 объекта оценки)

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В соответствии с п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше

неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

По состоянию на дату оценки оценщик констатирует кризис на рынке аренды недвижимости – предложение в значительной мере превалирует над спросом, а платежеспособный спрос невысок: значительная часть предлагаемых к аренде помещений пустует.

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

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

- затруднено определение точной величины расходов в процессе эксплуатации помещений;

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

Таким образом, не только отсутствие рыночной информации может служить поводом для отказа от использования того или иного подхода. Отказ от использования какого-либо подхода к оценке допускается, если таковой не отражается негативно на точности получаемого результата. Допустимость отказа может быть связана с тем, что потенциальные покупатели, принимая решение о цене покупки объекта, не ориентируются на возможные доходы от аренды, а отталкиваются от его потребительских свойств и их ценности. Т.е. если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

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

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

Применение же любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Вследствие этого решено было отказаться от применения доходного подхода к оценке поз. 1 объекта оценки.

4.4.2 Обоснованный отказ от применения доходного подхода к оценке движимого имущества (поз. 2-16 объекта оценки)

Согласно п. 15 ФСО №10, доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу). Однако при исследовании оценщиком установлено, что оцениваемое движимое имущество не способно служить источником получения доходов – без оплаты рабочей силы, услуг технического обслуживания и ремонта (применительно к оборудованию), а также в отсутствие соответствующей клиентуры. Кроме того, рынок долгосрочной аренды аналогичного имущества малоразвит, достоверная и доступная информация об арендных ставках, загрузке и операционных расходах в открытых источниках отсутствует. Далее, результаты анализа вторичного рынка аналогичного имущества показывают, что сложившиеся типичные условия сделок купли-продажи машин не учитывают потенциальной доходности объектов.

Таким образом, с учетом невозможности применения к объекту оценки доходной мотивации участников предполагаемой сделки, основанной на достоверных расчетах, согласно п. 12 ФСО V, оценщик решил отказаться от применения доходного подхода к оценке поз. 2-16 объекта оценки.

5 Согласование полученных результатов

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

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

Для оценки каждой из позиций объекта оценки был использован только один из подходов – затратный (для оценки поз. 2-16) либо сравнительный (для оценки поз. 1), вследствие чего итоговая величина рыночной стоимости принята равной полученной по результатам соответствующего подхода.

Кроме того, при выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать и предполагаемую точность оценки. Основываясь на результатах анализа процедур оценки, разумным будет являться, по мнению оценщика, округление стоимости поз. 1 объекта оценки с точностью до десяти тысяч рублей, поз. 2-16 – с точностью до десяти рублей.

Согласование результатов оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 118,7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1; кадастровый номер: 56:44:0202001:1148 (с учетом обременения в виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО "СЗ "УКС" сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества)	–	–	–	9 404 119	9 400 000
2	Системный блок	1	00053	7 989	–	7 990
3	Блок бесперебойного питания	5	–	10 260	–	10 260
4	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00008	573	–	570
5	Стол-тумба	1	00070	18 975	–	18 980
6	Стул Rumba V4	6	00087, 00090, 00091, 00092, 00093, 00089	27 636	–	27 640
7	Шкаф	2	00162, 00163	9 640	–	9 640
8	Шкаф закрытый	1	–	5 980	–	5 980
9	Стеллаж сек гардероб	1	00064	7 975	–	7 980
10	Монитор	1	00030	3 757	–	3 760
11	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00009	637	–	640
12	Стул кожаный	1	00088	2 662	–	2 660
13	Ресепшн	1	00046	24 989	–	24 990
14	Шкаф (сейф)	1	00137	5 259	–	5 260
15	МФУ	1	00039	30 523	–	30 520
16	Маршрутизатор	1	00027	3 847	–	3 850
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей						9 560 720

Необходимо отметить, что согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

Таким образом, рыночная стоимость как «наиболее вероятная цена» должна включать в себя все косвенные налоги (в том числе налог на добавленную стоимость). Однако рыночная стоимость носит объективный характер, она не зависит от конкретного режима налогообложения собственника – гипотетического продавца объекта оценки. В частности, два полностью идентичных объекта оценки, но принадлежащие двум разным лицам, одно из которых признано плательщиком НДС, а другое – не является таковым, должны иметь одинаковую рыночную стоимость. Вопросы налогообложения носят субъективный характер (т.е. относятся к субъекту налоговых отношений), рыночная стоимость же объективна.

Таким образом, рыночная стоимость как «наиболее вероятная цена» включает в себя все косвенные налоги, в том числе налог на добавленную стоимость, при признании реализации объекта оценки операцией, облагаемой НДС. Однако вопросы уплаты либо освобождения от уплаты НДС и являются исключительно компетенцией Заказчика и налоговых органов.

В частности, Верховный суд Российской Федерации в определении от 06.04.2017 по делу №309-ЭС16-17994 указывает:

«Статьей 3 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Положениями статей 14 и 15 Закона об оценочной деятельности не предусмотрены ни право, ни

обязанность независимого оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. ... При таком положении суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что имущество должника было продано по рыночной стоимости, которая является величиной, формируемой рынком, и не зависит от применяемой системы налогообложения собственником или покупателем объекта оценки».

Поэтому указание на наличие или отсутствие в составе рыночной стоимости НДС не относится к компетенции оценщика, в настоящем отчете сведения о налоге на добавленную стоимость в составе рыночной стоимости объекта оценки не приводились. В случае, если реализация объекта оценки по рыночной стоимости будет признана операцией, облагаемой НДС, то рыночная стоимость будет включать НДС, в противном случае – не будет.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенных расчетов было установлено, что рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077), по состоянию на 06 февраля 2023 года с учетом округления и всех налогов составляла:

9 560 720 рублей

(Девять миллионов пятьсот шестьдесят тысяч семьсот двадцать рублей),

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, рублей
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 118,7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2, пом. 1; кадастровый номер: 56:44:0202001:1148 (с учетом обременения в виде обязанности покупателя данного помещения в день регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество заключить договор аренды данного помещения с АО "СЗ "УКС" сроком на 3 месяца на условиях, указанных в проекте Договора аренды недвижимого имущества)	—	—	9 400 000
2	Системный блок	1	00053	7 990
3	Блок бесперебойного питания	5	—	10 260
4	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00008	570
5	Стол-тумба	1	00070	18 980
6	Стул Rumba V4	6	00087, 00090, 00091, 00092, 00093, 00089	27 640
7	Шкаф	2	00162, 00163	9 640
8	Шкаф закрытый	1	—	5 980
9	Стеллаж сек гардероб	1	00064	7 980
10	Монитор	1	00030	3 760
11	Клавиатура + мышь беспроводная	1	00009	640
12	Стул кожаный	1	00088	2 660
13	Ресепшн	1	00046	24 990
14	Шкаф (сейф)	1	00137	5 260
15	МФУ	1	00039	30 520
16	Маршрутизатор	1	00027	3 850

Оценщик _____ / Каширин И.Н./

Директор _____ / Файзуллин Р.Р./

09 февраля 2023 г.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №1).
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №2).
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №3).
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №4).
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №5).
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №6).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611) (с учетом положений приложения №7 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328) (с учетом положений приложения №7 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
11. Стандарт организации №СТ/1-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).
12. Стандарт организации №СТ/2-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Кодекс профессиональной этики» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. №28/08).
13. Стандарт организации №СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Общие положения о порядке проведения оценки» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).
14. Оценка недвижимости: Уч./Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
15. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004. – 238 с.
16. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.: ил.
17. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
18. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия октябрь 2021 (обновлено февраль 2022): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 500 с.
19. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия июнь 2020 (обновлено на октябрь 2020): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 450 с.
20. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2022. – 140 с.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. – 188 с.

22. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019. – 320 с.
23. Периодическая печать за 2018-2023 гг.
24. Материалы сети Интернет.

Приложения

Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение (поз. 1)





Движимое имущество (поз. 2-16)

