



460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146, тел. (3532) 93-83-76, www.ocenka56.ru

ОТЧЕТ №4/7/2026

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:
Нежилого здания магазина с земельным участком,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Оренбургская
область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п
Адамовка, ул Школьная, д. 5А**

Заказчик	Голубева Натали Сергеевна
Исполнитель	ООО "Оренбургская компания оценки и права"
Дата оценки	14 апреля 2026 г.
Дата составления	15 апреля 2026 г.

г. Оренбург 2026 год

Уважаемая Натали Сергеевна!

Согласно Договора оказания профессиональных услуг по оценке №4/7/2026 от 14 апреля 2026 г., ООО «Оренбургская компания оценки и права» произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества: Здание магазина, назначение: нежилое, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п. Адамовка, ул Школьная, д. 5А; Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин), расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена для целей купли-продажи по состоянию на 14 апреля 2026 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 14 апреля 2026 года по 15 апреля 2026 года.

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объектов недвижимого имущества: Здания магазина, назначение: нежилое, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п. Адамовка, ул Школьная, д. 5А с Земельным участком, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин), расположенного по адресу: обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а, по состоянию на 14 апреля 2026 года составила округленно:

10 500 000 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей¹

а именно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание магазина, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м.	9 300 000
Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м.	1 200 000

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

ООО «Оренбургская компания оценки и права» не проводило, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) №I-VI,7.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам оценочные услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Оренбургская компания оценки и права»

А.Н. Белоусов

¹ Рыночная стоимость представляет собой единственную (конечную) величину, включающую в себя все расходы, связанные с приобретением имущества, а именно - расчетную величину денежных средств, уплачиваемую покупателем продавцу.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	10
6. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ	10
7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
11. ТРЕБОВАНИЕ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ	14
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ОПТИМАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	30
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	49
17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	60
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ А	65
«Фотографии объекта оценки».....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	67
«Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки».....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	84
«Сведения об оценщике».....	84

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на оценку №4/7/2026 от 14 апреля 2026 года.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1) Здание магазина, назначение: нежилое, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п. Адамовка, ул Школьная, д. 5А. Право собственности (без учета обременений). 2) Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин), расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а. Право собственности (без учета обременений).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Дата оценки	14.04.2026 г.
Дата осмотра	По соглашению сторон осмотр объекта оценки Оценщиком не производился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
Период проведения оценочных работ	с 14.04.2026 г. по 15.04.2026 г.
Дата составления отчета	15.04.2026 г.
Форма отчета	На бумажном носителе
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы в качестве рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи.
Используемые стандарты и правила оценочной деятельности	Оценка объекта, указанного в настоящем Отчете, выполнена в полном соответствии с требованиями: - Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" - Федерального стандарта оценки №I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», приложение N1 к Приказу Минэкономразвития №200 от 14.04.2022г. - Федерального стандарта оценки №II «Виды стоимости (ФСО II)», приложение N2 к Приказу Минэкономразвития №200 от 14.04.2022г. - Федерального стандарта оценки №III «Процесс оценки (ФСО III)», приложение N3 к Приказу Минэкономразвития №200 от 14.04.2022г. - Федерального стандарта оценки №IV «Задание на оценку (ФСО IV)», приложение N4 к Приказу Минэкономразвития №200 от 14.04.2022г. - Федерального стандарта оценки №V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», приложение N5 к Приказу Минэкономразвития №200 от 14.04.2022г. - Федерального стандарта оценки №VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», приложение N6 к Приказу Минэкономразвития №200 от 14.04.2022г. - Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденного Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г. - Стандартов и правил оценочной деятельности СРО оценщика С изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки. Федеральные стандарты оценки (ФСО №I-VI,7) являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов оценки	
затратный подход	Не применялся (обоснован отказ)
доходный подход	Здание магазина: 9 820 000 руб. Земельный участок: Не применялся (обоснован отказ)
сравнительный подход	Здание магазина: 8 780 000 руб. Земельный участок: 1 200 000 руб.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 14.04.2026 г.:	
10 500 000 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей, в том числе:	
Здание магазина, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м.	9 300 000 (Девять миллионов триста тысяч) руб.
Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м.	1 200 000 (Один миллион двести тысяч) руб.
Утвердил: 	Ген. Директор ООО «Оренбургская компания оценки и права» А.Н. Белоусов Белоусов А.Н. Диплом ВСГ № 1963077, выдан 10 июля 2008 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания – 2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №036494-1 от 07.05.2024 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	1) Здание магазина, назначение: нежилое, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п. Адамовка, ул. Школьная, д. 5А. Право собственности (без учета обременений). 2) Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин), расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а. Право собственности (без учета обременений).	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1) Здание магазина, назначение: нежилое, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п. Адамовка, ул. Школьная, д. 5А. 2) Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин), расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Прочие характеристики объекта (объектов) оценки и его (их) оцениваемых частей содержатся в документах, представленных заказчиком: Сведения из ЕГРН по состоянию на 11.02.2025 г.	
Правообладатель	Голубева Натали Сергеевна	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения.	<i>Права на объект оценки учитываемые при определении стоимости</i>	<i>Ограничения и обременения</i>
	Право собственности	Ипотека. Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей купли-продажи.	
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предпосылки стоимости	<u>Предпосылка рыночной стоимости</u> (п.3,13,14 ФСО II): - предполагается гипотетическая сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными (гипотетическими) лицами; - дата оценки 14.04.2026 г.; - предполагаемое использование объекта – текущее использование; – характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.	
Дата осмотра	По соглашению сторон осмотр объекта оценки Оценщиком не производится, фотографии объекта оценки предоставляются Заказчиком.	
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с даты предоставления всей необходимой для оценки документации.	
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку)	Не установлены	
Иные существенные допущения	1. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по	

	отношению к участвующим сторонам. 2. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете. 3. Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. 4. Оценщик не несет ответственности за возможную, но не предоставленную Заказчиком информацию или документацию, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за предоставление такой документации и информации несет Заказчик. 5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов. 6. Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав на оцениваемое имущество. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально. 7. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 8. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 10. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня. 11. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 12. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 13. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. 14. Оценка будет проведена, а отчет составлен в соответствии с ФСО №I-VI, №7.
Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку)	Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за	1) Настоящий Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; 2) Запрещается публикация настоящего Отчета об оценке целиком или по частям, а также публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в



исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия. 3) Отчет об оценке может быть использован только для целей купли-продажи по состоянию на дату оценки. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей.
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Не выявлены.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Необходимые для проведения оценки документы предоставляются Заказчиком в момент подписания Договора на оказание профессиональных услуг по оценке либо после его подписания, но до начала работ по составлению Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Заказчик
Возможные границы интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости	Приведение интервала не требуется.
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
ФИО	Голубева Натали Сергеевна
Исполнитель по договору на оказание услуг по оценке ²	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оренбургская компания оценки и права» (ООО «ОКОП»)
ОГРН, дата присвоения	1115658011501 дата присвоения 06 апреля 2011 года
Юридический адрес	460005, г. Оренбург, ул. Немовская, 146
Реквизиты	ИНН 5609080393 КПП 561201001 р/с 40702810902100016640 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва, к/с 30101810000000000201, БИК 044525201 тел. (3532) 93-83-76; e-mail: okop_56@mail.ru; www.ocenka56.ru
Сведения о страховании ответственности	Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована САО «РЕСО-Гарантия», Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/2836571071 от 29.07.2025 г. с периодом действия с 19.08.2025 г. до 18.08.2026 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135 от

² Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор



	29.07.1998 г., с изменениями и дополнениями на дату оценки
Оценщик	
ФИО	Белоусов Антон Николаевич
Информация о членстве в СРО	Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»), расположена по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж)), свидетельство №2916 (согласно реестру) от 27.05.2009 г
Сведения о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ВСГ № 1963077, выдан 10 июля 2008 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет» - 2008год. Свидетельство о повышении квалификации №06168, выдано ФГБОУ ВПО «Оренбургский Государственный Университет» - 2013 год.
Сведение о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №036494-1 от 07.05.2024.
Сведения о страховании ответственности	Гражданская (профессиональная) ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ (оценщика) застрахована САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», Договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика №922/2901918494 от 13.11.2025 г. с периодом действия с 16.12.2025 г. по 15.12.2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор б/н от 05.05.2011 г.
Номер контактного телефона	Тел.8 (3532) 93-83-76
Почтовый адрес	460005, г. Оренбург, ул. Немовская, 146
Адрес электронный почты	okop_56@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135 от 29.07.1998 г., с изменениями и дополнениями на дату оценки
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Не привлекались	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
3. Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.
4. Настоящий Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
5. Запрещается публикация настоящего Отчета об оценке целиком или по частям, а также публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия.
6. Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем.
7. Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке.
8. Отчет об оценке действителен в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
9. Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться.
10. В соответствии с п.7 ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
тел.: 93-83-76

экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.». В соответствии с Заданием на оценку оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости.

11. В соответствии с Письмом Минфина России №03-05-04-01/67806 от 17.10.2017 г. «Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. В связи с этим представляется, что величина рыночной стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС.»

12. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В процессе оценки были выполнены следующие работы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и написание Отчета об оценке.
8. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

6. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ

В соответствии с ФСО №VI "Отчет об оценке (ФСО VI)" **Отчет об оценке** объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

1. в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
2. существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
3. отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, под **рыночной стоимостью** 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:

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

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.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с ФСО №V "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.

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.

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.

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.

В соответствии с ФСО №II «Виды стоимости (ФСО II)» для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Метод проведения оценки – это последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО I/2022 п.12).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. / ФСО I/2022 п.11 (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки).

Цена - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (ФСО I/2022 п.7).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (ФСО I/2022 п.10)

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (ФСО I/2022 п.9)

Аналог объекта оценки - объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки, определяющим его стоимость.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ОКС – объект капитального строительства.

ЕОН – единый объект недвижимости (земельный участок с ОКС (зданием)).

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.



Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная-район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости полного права собственности на недвижимое имущество.

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения об имущественных правах

По состоянию на дату оценки право собственности на объект недвижимости принадлежит:

– Голубева Натали Сергеевна, 17.04.1977 г.р.

на основании: Сведения из ЕГРН по состоянию на 11.02.2025 г.

Информация о наличии обременений

Существующие ограничения и обременения права в отношении объекта оценки: Ипотека. Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости³.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁴

Таблица 8.1

Показатель	Наличие и описание показателя
1. Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54⁵	
Адрес	обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для общественно-деловых целей (магазин)
Общая площадь, кв.м.	499,63
Выход на красную линию	Объект расположен на первой линии
Улучшения (постройки)	Здание магазина
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
2. Нежилое здание магазина, кадастровый №56:02:0103014:127⁶	
Адрес	Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А

³ В соответствии с п17 ФСО №7 и Заданием на оценку

⁴ В соответствии с: Сведения из ЕГРН по состоянию на 11.02.2025 г, Информацией предоставленной Заказчиком.

⁵ В соответствии с заданием на оценку, <https://nspd.gov.ru/>

⁶ В соответствии с заданием на оценку, <https://nspd.gov.ru/>

Показатель	Наличие и описание показателя
Год постройки/ год ввода в эксплуатацию	2006
Процент износа по данным БТИ	Данные отсутствуют
Физическое (техническое) состояние здания	Хорошее
Количество этажей/подземная часть	2, в том числе подземных: 0
Назначение	Здание магазина
Текущее использование	Здание магазина
Общая площадь, кв.м.	458,4
Материал фундамента	ФБС блоки
Материал стен	Из прочих материалов (Мелкие бетонные блоки, кирпич)
Материал перегородок	Смешанные
Материал перекрытий	Ж/бетонные плиты перекрытия
Материал фасада	Облицовочный кирпич
Конструктивный класс	Здание капитальной постройки
Внутренняя отделка (чистовая отделка/без отделки/с отделкой)	С отделкой
Состояние внутренней отделки	Хорошее, стандартный ремонт
Коммуникации	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление
Доступ к объекту	Свободный
Тип объекта	Отдельно стоящее
Наличие отдельного входа	Имеется
Выход на красную линию	Объект расположен на 1 линии
Фотографии объекта оценки приведены в Приложении А	

Таким образом, оцениваемый объект капитального строительства может позиционироваться в сегменте объектов нежилой недвижимости, в частности административно-торгового назначения.

9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А. Район местоположения оцениваемого объекта застроен в основном индивидуальными жилыми домами и зданиями административного назначения. Подъездные пути – асфальтированная дорога ул. Школьная. Инженерно-передаточные сети развиты, ограничений в подключении нет. Таким образом, учитывая назначение оцениваемого объекта, проходимость индивидуального и грузового транспорта, можно сказать, что объект оценки имеет хорошее местоположение. Экологическая обстановка, загрязненность воздуха, уровень шума не превышают предельно-допустимые нормы.

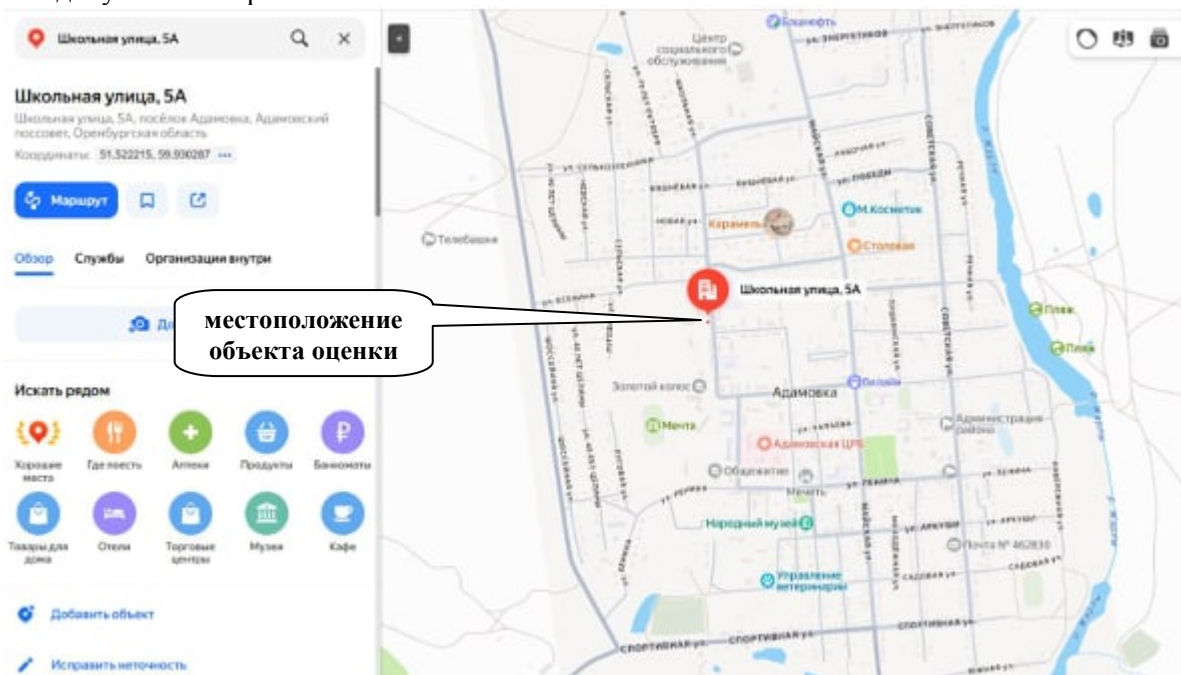


Рис. Местоположение объекта оценки в границах квартала застройки

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта установлены по следующим документам, предоставленным Заказчиком:

- Сведения из ЕГРН по состоянию на 11.02.2025 г.

11. ТРЕБОВАНИЕ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

Настоящая оценка действительная лишь в том объеме документации, которая предоставлена Заказчиком. В случае обнаружения или выявления на момент оценки дополнительной документации или сведений, относящихся к объекту оценки, результаты данной оценки могут существенно измениться.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, поэтому Оценщики не несут ответственности за достоверность данных, представленных заказчиком. Копии документов см. в Приложении Б.

12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ОПТИМАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Объектом оценки является: Здание магазина, назначение: нежилое, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м.

Законодательно разрешенные варианты использования. Законодательных ограничений на использование оцениваемого здания не существует, кроме как под жилое.

Физически возможные варианты использования. Рассматриваемые площади по своему конструктивному и объемно – планировочному решению относятся к нежилой недвижимости, при проведении определенных строительных и ремонтных работ может быть использовано в качестве административно-торговых площадей.

Финансово целесообразные варианты использования. Учитывая местоположение объекта оценки, а также исходя из законодательно разрешенного и физически возможного варианта использования оцениваемого здания, финансовая целесообразность обеспечивается при текущем варианте использования здания в качестве торгового объекта.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность от использования оцениваемого объекта будет достигаться при его использовании по текущему назначению – торговое здание.

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/>) земельный участок с кадастровым №56:02:0103014:54 имеет категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин).

На каком бы праве, и в каких бы размерах ни осуществлялось пользование земель населенных пунктов, целевое назначение и правовой режим каждого отдельного земельного участка предопределяются его принадлежностью к конкретной территориальной зоне. Эти зоны выделяются при планировке и фиксируются на карте зонирования. Статья 85 ЗК РФ называет следующие территориальные зоны:

- 1) жилые;
- 2) *общественно-деловые*;
- 3) производственные;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационные;
- 6) сельскохозяйственного использования;



- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иные территориальные зоны.

Порядок градостроительного зонирования определяется ст. 30 - 35 Градостроительного кодекса РФ.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Согласно п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Таким образом, Оценщиком, на основании проведенного анализа и законодательного ограничения, был определен **вариант наиболее эффективного использования земельного участка: по текущему использованию - магазин.**

***Вывод:** Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемого объекта недвижимости является его использование по прямому назначению – торговое здание.*

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1 АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА/ОБЛАСТИ/ГОРОДА

Оренбургская область ⁷ - один из крупнейших регионов Российской Федерации, входящий в состав Приволжского федерального округа РФ. Территория - 124 тыс. кв. км, население по состоянию на 1 января 2025 года – 1816,898 тыс. чел.⁸

Область расположена на стыке двух частей света – Европы и Азии, имеет границы с Татарстаном, Башкортостаном и Челябинской областью на севере, с Казахстаном - на востоке и юге, Самарской областью – на западе.

Протяженность государственной границы с Республикой Казахстан - 1876 км.

Оренбургская область обладает разветвленной транспортной системой, которая включает предприятия железнодорожного, автомобильного, воздушного и трубопроводного транспорта. Через регион проходят транзитные грузовые и пассажирские потоки в направлении «Центр - Средняя Азия» и «Запад – Восток».

В недрах Оренбуржья разведано более 2500 месторождений 75 видов полезных ископаемых. Природные богатства создают базу для разработки и реализации интересных инвестиционных проектов и благоприятно отражаются на экономическом развитии области. Базовые отрасли экономики: газовый, нефтяной, энергетический, металлургический, машиностроительный комплексы.

На территории области находятся 4,9% всех российских сельхозугодий. Оренбуржье по праву является одной из главных житниц России, где ежегодно выращивается более 3 миллионов тонн зерновых культур, в том числе свыше 1,5 миллионов тонн пшеницы твердых и сильных сортов.

Экономика области включена в систему мирохозяйственных связей. Торговыми партнерами являются свыше 80 стран.

Оренбургская область - многонациональный регион, в области проживают представители 126 национальностей. В Оренбуржье возведен уникальный культурно-национальный комплекс «Национальная деревня», который отмечен международной премией «Лидеры Туриндустрии - 2007».

Высокий уровень надежности, малые риски вложения капитала в экономику и позитивные перспективы развития области признаны ведущими экспертами. Оренбуржье является лауреатом главной Всероссийской премии «Российский Национальный Олимп» в номинации «Регион России - 2007».

Рейтинговое агентство Fitch Ratings 12 июня 2020 г. подтвердило долгосрочные рейтинги Оренбургской области на уровне «BB+» со «Стабильным» прогнозом.

Наиболее крупные города: Оренбург, Орск, Новотроицк, Бузулук, Бугуруслан, Гай.

⁷ <http://www.orenburg-gov.ru>

⁸ <https://56.rosstat.gov.ru/folder/26298>



Таблица 13.1 - Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за январь-февраль 2026 год⁹

	Февраль 2026г.	В % к		Январь-февраль 2026г.	В % к январю-февралю 2025г.	Справочно: январь-февраль 2025г. в % к январю-февралю 2024г.
		февралю 2025г.	январю 2026г.			
Индекс промышленного производства		93,1	94,0		93,8	98,6
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	9477,9	103,6	74,3	22179,9	111,2	107,4
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	199,0	110,6	116,8	369,4	110,3	181,6
Оборот розничной торговли, млн руб.	47584,6	104,7	95,7	97109,3	105,2	101,4
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс.м ² общей площади	98,9	165,4	95,8	202,1	98,9	100,4
Индекс потребительских цен		106,5	100,6		106,8	110,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		70,5	106,5		69,8	112,1
Численность зарегистрированных безработных ³⁾ , тыс.чел.	6,1	105,3	107,8	5,9 ⁴⁾	103,2	81,3

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

²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³⁾ По данным министерства труда и занятости населения Оренбургской области.

⁴⁾ В среднем за период.

	Январь 2026г.	В % к		Справочно: январь 2025г. в % к январю 2024г.
		январю 2025г.	декабрю 2025г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:				
номинальная, руб.	74546,3	110,6	77,4	116,6
реальная		103,3	75,9	106,0

Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Февраль 2026г. к декабрю 2025г.	Справочно: февраль 2025г. к декабрю 2024г.
	январь 2026г.	февраль 2026г.		
Индекс потребительских цен	102,0	100,6	102,6	102,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	86,8	106,5	92,4	115,6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,9	104,2	104,1	100,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,7 ²⁾	99,3	100,0	100,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	101,0	100,4	101,5	102,0

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

²⁾ Данные изменены в связи с уточнением информации по формам федерального статистического наблюдения, являющимися источником для их формирования.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе-феврале 2026 года составил 22179,9 млн рублей, или 111,2% (в сопоставимых ценах) к январю-февралю 2025 года.

На 1 марта 2026 года организациями, относящимися к виду экономической деятельности "Строительство" (без субъектов малого предпринимательства), заключено договоров строительного подряда на последующие периоды на сумму 21510,1 млн рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 12,3 месяца.

⁹ <https://56.rosstat.gov.ru/folder/253357>



Жилищное строительство. В январе-феврале 2026 года введено в действие 1163 жилых дома. Населением построено 1034 жилых дома. Всего построено 2118 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 145,4 тыс.кв.метров, или 72,0% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2026 года.

Выводы: Социально-экономическая ситуация в Оренбургской области с 1 января 2026 года до даты оценки существенно не изменилась, на дату оценки не отличается от общей экономической ситуации в стране и ее влияния на анализируемый сегмент рынка, такое же, как и по России в целом.

13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

В экономике рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между контрагентами. Современный рынок совершенно необязательно должен быть связан с определенным географическим местом. Но рынки недвижимости по своей природе отличаются от рынков высокоорганизованных. Рынки недвижимости имеют следующие отличительные особенности:

- локальный характер рынков недвижимости, именно поэтому самое пристальное внимание при оценке обращается на ближайшие территории;
- слабые взаимозаменяемость и стандартизированность недвижимости, поэтому редко оказывается возможным найти два идентичных объекта;
- на рынках недвижимости в силу их локальной природы часто возникают диспропорции между числом покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей;
- сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «уторговывания» сторон.

Сегментирование рынка – это процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.

По мнению Оценщика, на рынке недвижимости можно выделить следующие сегменты в зависимости от функционального назначения:

Таблица 13.2 – Сегменты рынка и ценовой диапазон

№ п/п	Сегмент
1	– производственно-складские объекты
2	– административно-торговые объекты
3	– торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы
4	– квартиры
5	– жилые дома
6	– земельные участки

Таким образом, можно сделать вывод, что оцениваемый объект (нежилое здание) относится к сегменту объектов административно-торгового назначения, расположенный на общественно-деловых землях.

13.3 АНАЛИЗ РЫНКА СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОРЕНБУРГА

Административно - торговая площадь на рынке Оренбургской области в настоящее время представлена следующими основными группами зданий:

- современные торгово-офисные комплексы;
- реконструированный жилой фонд;
- перепрофилированные промышленные объекты;
- административные здания промышленных предприятий.

Одной из особенностей рынка административно-торговой недвижимости является стабильность высоких цен за арендуемые площади. При этом ценообразование определяется как классом самого здания,



так и следующими параметрами: месторасположением, возрастом здания, конструктивными и архитектурными решениями, внутренней и внешней отделкой, качеством инженерии и развитости инфраструктуры, системой жизнеобеспечения, наличием управляющей системы. С течением времени территории застраиваются метр за метром, а спрос на элитные административно-торговые площади пока остается неизменным, не смотря на нехватку застраиваемого пространства.

Современные торгово-офисные здания в последнее время получают все большее распространение, как на рынке аренды, так и на рынке продаж. Расположены они в основном в центральной части города и пользуются большим спросом со стороны фирм, которые могут позволить себе осуществлять серьезные вложения в капитальные объекты.

Рассчитываем по параметрам: Оренбург. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м²



Рис. Оренбург. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда¹⁰. Цена за м²

Рассчитываем по параметрам: Оренбург. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Рис. Оренбург. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²

¹⁰ <https://orenburg.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form1>

Рассчитываем по параметрам: Оренбург. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Рис.Оренбург. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. **Продажа.** Цена за м²

Рассчитываем по параметрам: Оренбург. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²



Рис. Оренбург. Офисная недвижимость. Офисы. **Продажа.** Цена за м²

Таблица 13.3 – Информация о стоимости зданий торгово-офисного назначения на территории Оренбургской области (восточная часть Оренбуржья) за январь-апрель 2026 года

№п/п	Источник информации	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Тип объекта	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	https://www.avito.ru/dombarovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_513.4_m_8069775093	Оренбургская обл., Домбаровский р-н, Домбаровский поссовет, пос. Домбаровский, Железнодорожная ул., 7	513,4	Отдельно стоящее здание	12 00 000	23 374
2	https://www.avito.ru/adamovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2130_m_7896897274	Оренбургская обл., Адамовский р-н, Адамовский поссовет, пос. Адамовка, Пушкинская ул., 67	2130	Отдельно стоящее здание	47 500 000	22 300
3	https://www.avito.ru/yasnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_maga	Оренбургская обл., Ясенский муниципальный округ,	165,8	Отдельно стоящее здание	4 003 800	24 148

	zin_165.8_m_8041364820	пос. Новосельский, Октябрьская ул., 12				
4	https://www.avito.ru/gay/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7723187737	Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, пр-т Победы, 22	224,5	Отдельно стоящее здание	10 900 000	48 552
5	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/324392977/	Оренбургская область, Ясный, ул. Ленина, 6	240	Отдельно стоящее здание	9 500 000	39 583
		Минимальное значение				22 300
		Среднее значение				31 592
		Максимальное значение				48 552

Анализ рынка предложений торгово-офисных объектов показал, что стоимость 1 кв.м. торгово-офисных зданий на территории Оренбургской области (восточная часть Оренбуржья) составляет от 22 300 руб. до 48 552 руб., средняя стоимость 31 592 руб. (без учета скидки на торг, с учетом стоимости земельного участка в составе ЕОН).

Таблица 13.4 – Информация об аренде объектов торгово-офисного назначения на территории Оренбургской области (восточная часть Оренбуржья) на январь-апрель 2026 гг.

№п/п	Источник информации	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Тип объекта	Коммунальные платежи	Стоимость аренды, руб./кв.м./мес.
1	https://orenburg.cian.ru/rent/commercial/322854945/	Оренбургская область, Ясный, Юбилейная ул., 14А	162	Отдельно стоящее здание	Не включены	1235
2	https://www.avito.ru/gay/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_66.5_m_8077597246	Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, Орская ул., 111Б	66,5	Встроенное помещение	Не включены	1000
3	https://www.avito.ru/adamovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_25_m_ot_sobstvennika_8032773713	Оренбургская обл., Адамовский р-н, Адамовский поссовет, пос. Адамовка, Майская ул., 76	25	Встроенное помещение	Не включены	500
		Минимальное значение				500
		Среднее значение				912
		Максимальное значение				1235

Анализ рынка аренды торгово-офисных объектов показал, что стоимость аренды 1 кв.м. торгово-офисных зданий на территории Оренбургской области (восточная часть Оренбуржья) составляет от 500 руб. до 1235 руб., средняя стоимость 912 руб. (без учета скидки на торг, с учетом стоимости земельного участка в составе ЕОН).

Таблица 13.5 – Информация о стоимости земельных участков коммерческого назначения на территории Оренбургской области на январь-апрель 2026 гг.

№ п/п	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Категория земель	Назначение/разрешенное использование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость руб./кв.м.	Источник информации
1	Оренбургская обл., Сорочинский муниципальный округ, Сорочинск, ул. Фурманова, 2	500	земли населенных пунктов	под ИЖС/коммерцию	1 550 000	3100	https://www.avito.ru/sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_4603691616

2	Оренбургская обл., Медногорск, мкр-н Южный	1370	земли населенн ых пунктов	размещение торгового комплекса, АЗС, автомойки самообслужи вания	3 950 000	2883	https://www.avito.ru/mednogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_7864202497
3	Оренбургская обл., Гайский г.о., Гай, Спортивная ул.	800	земли населенн ых пунктов	под ИЖС/магазин	3 000 000	3750	https://www.avito.ru/gay/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._iz_hs_3232371576
Минимальное значение						2883	
Среднее значение						3244	
Максимальное значение						3750	

Оценщиком анализировались участки под коммерческую застройку, расположенные на территории Оренбургской области по состоянию на дату оценки. Стоимость 1 кв.м. находится в диапазоне от 2883 до 3750 руб.

13.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. **Социально-экономические факторы** (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. **Физические факторы** (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. **Юридические факторы** (связанные с изменением в законодательстве).
4. **Экологические факторы** (связанные с уровнем загрязнения окружающей среды).
5. **Другие внешние факторы**

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, экологических параметров способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в месте расположения объекта оценки на дату оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов (уровень цен, качество постройки, сезонность и др.) большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, инфраструктура и др. Для объекта недвижимости, характерны такие потребительские требования, как: здания должны отличаться высокой прочностью, долговечностью и низкой теплопроводностью стен и наличием инженерных систем, а также хорошими подъездными путями. Как ожидается, недвижимость останется одним из важных инвестиционных инструментов в долгосрочном периоде, поскольку в других сферах инвестиции менее предсказуемы.

На разброс цен коммерческой недвижимости (имеется в виду анализируемый сегмент) обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия аренды, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ и т.д.

Проанализировав предложения объектов из анализируемого сегмента рынка, Оценщик пришел к выводу о том, что на рынок объектов, аналогичных объекту оценки в Оренбургской области на дату оценки оказывают влияние следующие основные ценообразующие факторы:

- Местоположение объекта;
- Общая площадь объекта;
- Физическое /техническое состояние здания и отделки;
- Расположение относительно красной линии;
- Конструктивный класс здания;
- Тип объекта;
- Наличие коммуникаций.

Помимо этого, согласно ФСО №7 п.22е, должны быть учтены такие параметры как:



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
тел.: 93-83-76

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2024. «Торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород. 2024г.,

Условия рынка или скидки на торг к ценам предложения

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг.

Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	5,4%	13,5%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	9,3%	5,5%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	4,8%	12,4%
2. Стрит-ритейл	8,3%	4,6%	12,0%
3. Торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%

Местоположение

Главным фактором, который определяет величину стоимости/ арендной платы, для объектов коммерческой (в данном случае – торгово-офисной) недвижимости является местоположение. Разброс цен в зависимости от расположения объекта может отличаться едва ли не на порядок. Чем престижнее район, тем выше цены на недвижимость в нем, следовательно, выше и величина арендных ставок.

Количественного выражения корректировки на местоположение в исследованиях рынка доступных Оценщику по Оренбургской области нет в открытом доступе, поэтому при необходимости размер корректировки рассчитывается Оценщиком самостоятельно в рамках определения стоимости объекта.

На основании данных проведенных исследований Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки выделяют следующие элементы сравнения в рамках корректировки на местоположение:

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,52	0,73
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,62

Выход на «красную» линию

Вторым ценообразующим фактором, который определяет величину стоимости/ арендной платы для объектов коммерческой недвижимости, является выход на красную линию. Данная корректировка присуща в основном объектам торгового назначения, где наиболее важен уровень проходимости людей.

Матрицы коэффициентов

Таблица 82. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,20
	внутри квартала	0,90	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,10
	внутри квартала	0,91	1,00

Общая площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, расширенный интервал

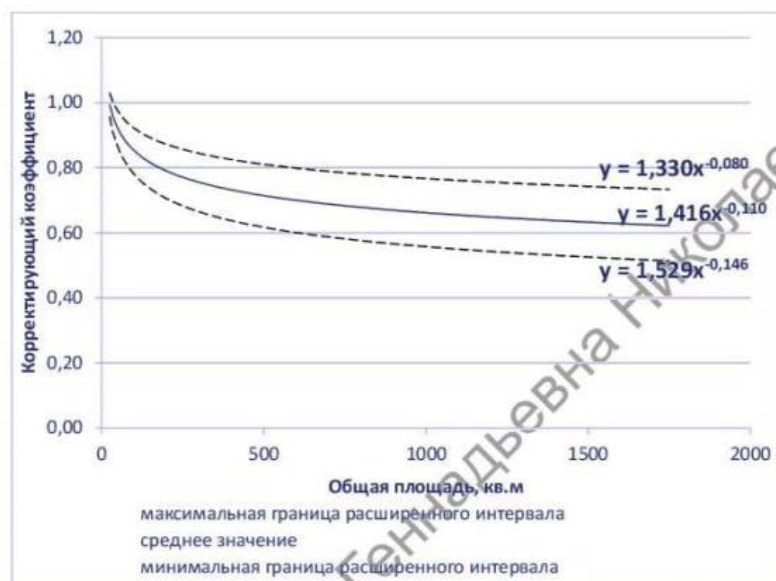


Рис. 89. Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, расширенный интервал

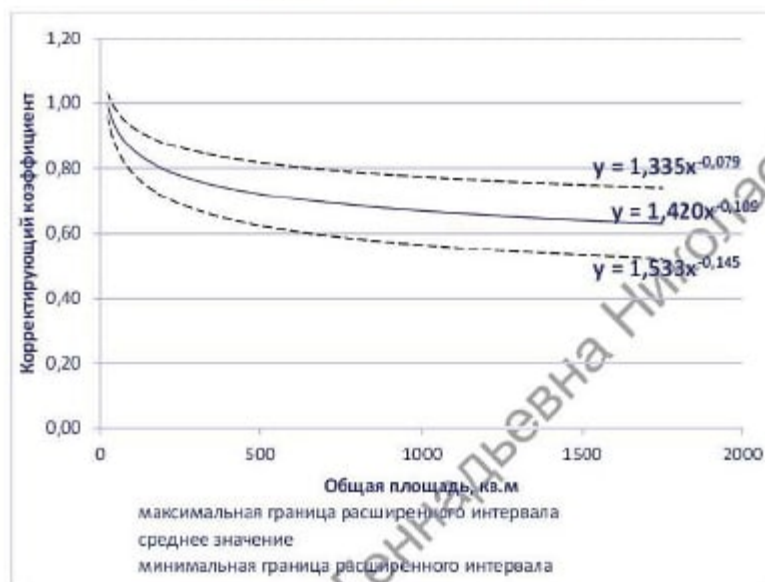


Рис. 91. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния зданий является физический износ – частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Одним из факторов, влияющих на стоимость / арендную плату недвижимости, является возраст здания. Стоимость новых помещений обычно выше стоимости помещений в старых зданиях. Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятности получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.

Таблица 394. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,54
	удовл.	0,82	1,00	1,27
	неудовл.	0,65	0,79	1,00

Состояние внутренней отделки

Внутренняя отделка может значительно влиять на стоимость /ставку арендной платы. Это связано с тем, что собственник, вкладывая денежные средства в отделку помещения, в дальнейшем хочет получить возврат инвестируемого капитала.

Таблица 414. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,36	1,55
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,10	1,25
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,91	1,00	1,14
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,80	0,88	1,00

Таблица 415. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,35	1,57
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,08	1,26
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,74	0,92	1,00	1,17
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,79	0,86	1,00

Тип объекта

Характеризует влияние на стоимость объекта в зависимости от его типа: встроенное помещение либо отдельно стоящий объект.

Таблица 270. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,92	1,00

Таблица 271. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,05
	встроенное	0,95	1,00

Наличие отдельного входа

Таблица 352. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Таблица 353. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,04
	нет	0,96	1,00

Этаж расположения

Помещения, расположенные на первых этажах, пользуются большим спросом по сравнению с помещениями в подвальных, цокольных, вторых и выше этажах, что сказывается и на ставке аренды. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Таблица 327. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,20
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Таблица 328. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,14	1,21
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Наличие мебели/оборудования

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), обычно продается с повышающим коэффициентом.

statnell.ru

на Оборудование, мебель и технику - на 01.10.2025 года

1

на Оборудование, мебель и технику - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2025 г.)

▼

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.
Проведены удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов StatPient на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,00	1,10	1,05
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, помпы, ограждения, клеточное оборудование)	1,05	1,49	1,25
4	Котельные с котельным оборудованием	1,79	2,50	2,11
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,71	2,38	2,01
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,03	1,18	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,98	1,13	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,20	1,10

Таблица 80. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,79	0,67	0,91
2. Стрит-ритейл	0,79	0,68	0,90
3. Торговые площади	0,79	0,68	0,91

Анализ факторов для земельных участков коммерческого назначения

Местоположение

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,35	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Расположение относительно красной линии

Таблица 139. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно красной линии», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		красная линия (в местах с высоким трафиком)	внутриквартально (в местах с низким трафиком)
объект оценки	красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00	1,21
	внутриквартально (в местах с низким трафиком)	0,83	1,00

Наличие зданий/строений/сооружений под снос

Таблица 321. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие зданий, строений, сооружений под снос», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		нет	есть
объект оценки	нет	1,00	1,18
	есть	0,85	1,00

Общая площадь

Земельные участки под коммерческую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

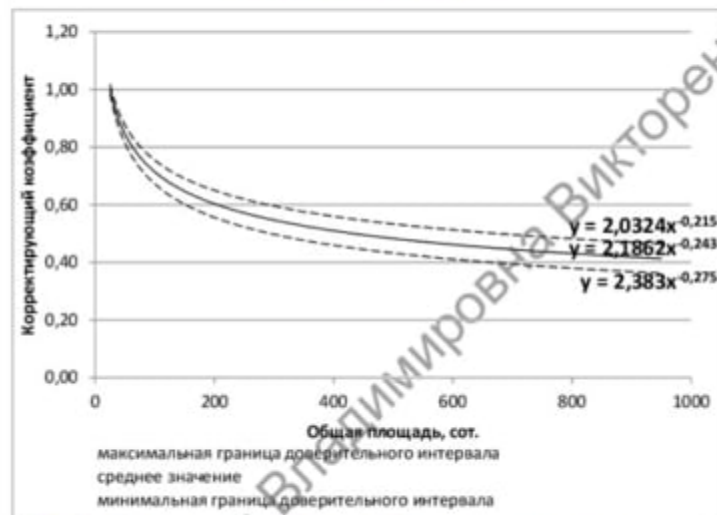


Рис. 18. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Скидка на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%

Общие выводы по анализу рынка

Анализируемые сегменты торгово-офисной недвижимости в Оренбургской области развиты достаточно хорошо: имеется достаточное количество предложений, как по купле-продаже, так и по аренде аналогичных объектов, необходимые для анализа рынка и понимания ценового интервала. Как показывает диапазон стоимости объектов, разброс цен на аналогичные по характеристикам объекты довольно высок, что свидетельствует о том, что рынок недостаточно сформирован.

Рынок земельных участков для коммерческого использования не развит, сделки единичны, предложения разбросаны по всей области, следовательно, рынок не активен.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №V «Подходы и методы оценки» 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.

В практике оценки используются три подхода:

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. 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».

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. Затратный подход основан на принципе замещения».

Согласование результатов

Согласно п. 3 ФСО V «При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости 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 рамках доходного подхода к определению стоимости зданий/помещений и земельных участков возможно применения одного из двух методов:

- 1) прямой капитализации доходов;
- 2) дисконтирования денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объектов недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объектов недвижимости в конце прогнозного периода.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости способной приносить доход, для объекта оценки будет применяться метод капитализации.

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. Затратный подход основан на принципе замещения». П. 24в ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» регламентирует, что



«затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке...». В соответствии с п. 24г ФСО №7 «в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

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

Так как рынок продажи и аренды объектов, подобных оцениваемому, достаточно активен, имеется информация по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов, а также учитывая отсутствие технической документации на объект оценки, Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода.

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». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Выводы: В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного подхода является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать – сравнительный и доходный подходы.

15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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



Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Расчет стоимости земельного участка методами сравнительного подхода

В процессе работы над определением стоимости земельных участков Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости земельных участков и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых данный подход в чистом виде не применим. При расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используют в методах остатка для земли и выделения.

Доходный подход опирается на информацию о ставках аренды, сложившихся на рынке недвижимости в данном районе. Вследствие отсутствия информации о совершившихся сделках аренды и предложении к аренде земельных участков аналогичных оцениваемому, Оценщик посчитал применение доходного подхода в данной оценке невозможным.

В связи с вышеизложенным и тем, что вторичный рынок земельных участков достаточно развит и отражает реальные рыночные цены, а также, учитывая характер объекта оценки, цель оценки, и условия применимости каждого из основных подходов, Оценщик счел целесообразным провести оценку земельного участка в рамках сравнительного подхода **Методом сравнения продаж**, который является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

В соответствии с п.22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.



При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение»

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для расчетов отбирались земельные участки с возможностью строительства на них коммерческой недвижимости, по своим основным характеристикам близких к оцениваемому объекту.

При выборе аналогов был проведен анализ предложений земельных участков под строительство коммерческой недвижимости, размещенных в публичных источниках - сайты: <https://www.avito.ru/orenburg/>, <https://orenburg.cian.ru/>, <https://orsk.olan.ru/> и др. В результате были выбраны наиболее сходные с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, перечисленным выше, объекты-аналоги (таблица 15.1).

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за 1 кв.м. общей площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Остальные единицы сравнения не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в информационном письме.

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках данного Информационного письма оценщик использовал метод сравнения продаж.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные объекты выставлены на продажу в январе-апреле 2026 г. Корректировка на дату предложения не вводилась, так как типичный срок экспозиции земельных участков составляет 6 месяцев и более. Выбранные аналоги были прозвонены (таблица 15.1).



Таблица 15.1 - Характеристики объектов-аналогов:

Факторы	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	X	https://www.avito.ru/sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_46_03691616 , тел. 8-904-561-98-98	https://www.avito.ru/mednogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_7864202497 , тел. 8-903-362-98-53	https://www.avito.ru/gay/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_3232371576 , тел. 8-909-618-54-97
Вид сделки	-	Продажа	Продажа	Продажа
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки / предложения	14 апреля 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А	Оренбургская обл., Сорочинский муниципальный округ, Сорочинск, ул. Фурманова, 2	Оренбургская обл., Медногорск, мкр-н Южный	Оренбургская обл., Гайский г.о., Гай, Спортивная ул.
Территориальная зона в пределах области	Райцентр с/х районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв.м.	499,63	500	1370	800
Разрешенное использование	для общественно-деловых целей (магазин)	Размещение коммерческих объектов	Размещение коммерческих объектов	Размещение коммерческих объектов
Наличие построек	Условно свободный	свободный	свободный	фундамент
Наличие коммуникаций	Условно отсутствуют - Коммуникации рассматриваются как проходящие по границе, имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Цена земельного участка, руб.	X	1 550 000	3 950 000	3 000 000
Цена за 1 кв.м., руб.	X	3 100	2 883	3 750



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

Как видно из таблицы 15.1 ни один из выбранных аналогов по своим характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного влияния. Метод сравнения продаж является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена следующим образом:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где C_o - оценка наиболее вероятной стоимости объекта оценки, k - количество аналогов, C_{oi} - оценка наиболее вероятной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога, W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

В общем виде модель расчетной наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости C_p принимает следующую форму:

$$C_p = C_i \pm K_i$$

где C_i – цена i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i - величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости по ценообразующему фактору.

На дату оценки Оценщику удалось подобрать несколько аналогов сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки.

Далее в цену аналога необходимо внести корректировки на отличие между объектом оценки и аналогом.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

➤ **Передаваемые права на объекты** – право собственности объекта и право его аренды отличаются объемом передаваемых прав. Корректировка не вносится, так как в данном случае объект оценки и аналоги сопоставимы по данным характеристикам, передается право собственности.

➤ **Условия финансирования** – т. к. оценщику доступны данные только о ценах предложения, а не сделок, то предполагается, что условия финансирования предстоящих сделок будут одинаковыми, корректировка не требуется.

➤ **Условия продажи** – условия продажи у всех объектов рыночные, корректировка не требуется.

➤ **Скидка на торг** - принята для неактивного рынка на уровне среднего значения «-15,5%».

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0% 24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3% 21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1% 29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7% 20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5% 25,3%

➤ **Наличие построек** - в сравнительном подходе объект оценки рассматривается как условно свободный (незастроенный), аналоги 1,2 также свободны от застройки, корректировка не требуется «0%». У Аналога 3 имеется фундамент, что является улучшением участка, корректировка принята на среднем уровне 0,85 или «-15%».

Таблица 321. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие зданий, строений, сооружений под снос», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		нет	есть
объект оценки	нет	1,00	1,18
	есть	0,85	1,00

➤ **Местоположение**

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,35	1,69
	Районные центры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А	Оренбургская обл., Сорочинский муниципальный округ, Сорочинск, ул. Фурманова, 2	Оренбургская обл., Медногорск, мкр-н Южный	Оренбургская обл., Гайский г.о., Гай, Спортивная ул.
Территориальная зона	Райцентр с/х районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент	-	0,84	0,84	0,84
Корректировка	-	-16%	-16%	-16%

➤ **Разрешенное использование** - таким образом, учитывая разрешенной использование объекта оценки (коммерческая застройка) и объектов аналогов 1,2,3 (коммерческая застройка), корректировка для аналогов не требуется «0%».

➤ **Общая площадь:**

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (100 кв. м) с увеличением площади земельного участка в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная корректировка рассчитывается по формуле:

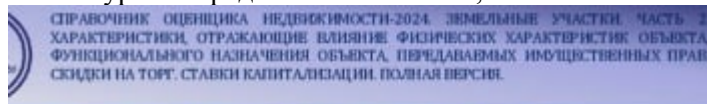
$$K = (S_o / S_a)^k, \text{ где}$$

K – корректировка на площадь

S_o – общая площадь объекта оценки

S_a – общая площадь объекта-аналога

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, принят на уровне среднего значения «-0,243»



Земельные участки под коммерческую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

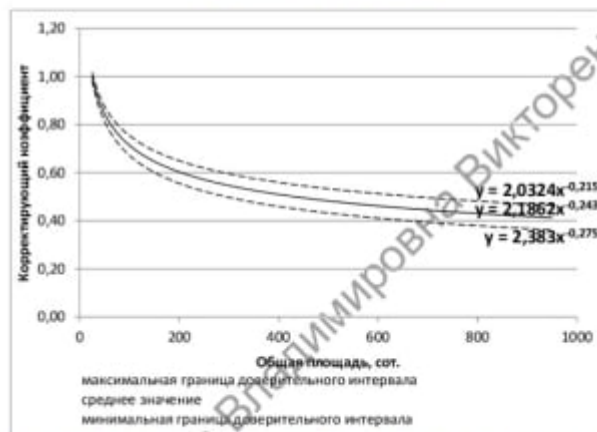


Рис. 18. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	499,63	500	1370	800
$Y = (\text{площадь ОО} / \text{площадь ОА})^{-0,243}$	-	1,00	1,28	1,12
Корректировка, %	-	0%	28%	12%

➤ **Расположение относительно красной линии** - объект оценки, как и аналоги 1,2,3 расположен на первой линии улицы, корректировка для аналогов 1,2,3 не требуется «0%».

➤ **Коммуникации** – с учетом оценки участка как незастроенного (в т.ч. без инженерных сетей) Оценщик рассматривает для него только имеющуюся возможность или невозможность подключения к коммуникациям, так как для объекта оценки и для объектов аналогов такая возможность имеется, корректировка для аналогов не требуется «0%».

По остальным параметрам объект оценки и объекты аналоги **идентичны**.

В таблице 15.2 Оценщик представил расчет стоимости объекта оценки, после введения соответствующих корректировок к аналогам.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения объекта оценки определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчеты производились по формуле:

$$d_i = \frac{1/k_i}{\sum_{j=1}^n 1/k_j},$$

где:

d_i – доля i -го объекта аналога;

k_i – общая валовая коррекция цены i -го объекта-аналога в процентах;

n – количество аналогов.



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
тел.: 93-83-76

Таблица 15.2 – Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		1 550 000	3 950 000	3 000 000
Общая площадь	Кв.м.	499,63	500	1370	800
Цена за ед. площади	руб./кв.м.		3 100	2 883	3 750
Группа корректировок	(Все корректировки производятся последовательно от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Объем передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		3 100,0	2 883,0	3 750,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		3 100,0	2 883,0	3 750,0
Условия продажи		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-15,5%	-15,5%	-15,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 620,0	2 436,0	3 169,0
Дата продажи (дата оценки)		14.04.2026	Актуально	Актуально	Актуально
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 620,0	2 436,0	3 169,0
Местоположение		Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А	Оренбургская обл., Сорочинский муниципальный округ, Сорочинск, ул. Фурманова, 2	Оренбургская обл., Медногорск, мкр-н Южный	Оренбургская обл., Гайский г.о., Гай, Спортивная ул.
Корректировка	%		-16%	-16%	-16%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 201,0	2 046,0	2 662,0
Выход на красную линию		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 201,0	2 046,0	2 662,0
Площадь земельного участка		499,63	500	1370	800
Корректировка	%		0,0%	28,0%	12,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 201,0	2 619,0	2 981,0
Наличие построек		отсутствуют (условно)	свободный	свободный	фундамент
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 201,0	2 618,9	2 534,2
Коммуникации		Условно отсутствуют - имеется возможность подключения	имеется возможность	имеется возможность	имеется возможность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 201,0	2 619,0	2 534,0
Количество корректировок			2	3	4
1/Ki, где Ki – валовая коррекция в %	Сумма 1/Ki	1,1	0,5	0,333333333	0,25
Весовой коэффициент	$(1/Ki) / \sum(1/Ki)$	1,00	0,46	0,31	0,23
Доля аналога в стоимости объекта оценки	руб./кв.м.		1 016	806	585
Цена за ед. общей площади земельного участка, руб.	руб./кв.м.	Ср. взвешенное	2 407,00		
Итого стоимость участка, руб. (округленно)	руб.		1 200 000,00		


ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Проверка выборки на выполнение условия однородности.

Наряду со средними величинами в статистике исчисляются показатели вариации. Вариацией в статистике называются различия индивидуальных значений изучаемого признака. Возникает вариация в силу того, что отдельные значения признака статистической совокупности формируются под воздействием разнообразных факторов. Значение изучения вариации в том, что по колеблемости признаков можно судить о качественной однородности совокупности. Совокупности могут иметь одинаковые значения средней величины, но отличаться колеблемостью индивидуальных значений. Именно по причине изменчивости данных возникает необходимость в проведении статистического анализа.

Вариацию можно определить как степень различий между отдельными значениями в исследуемой совокупности данных. От величины вариации зависит надежность характеристик центра группирования. Характеристикой вариации является коэффициент вариации. Оценку этого показателя определяют по формуле:

$$v\sigma = \delta / \bar{x} * 100\%, \text{ где} \quad (1)$$

δ – среднеквадратическое (стандартное) отклонение,
 $\bar{x}$ – выборочное среднее (среднее арифметическое).

Среднеквадратичное (стандартное) отклонение является обобщающей характеристикой размеров вариации признака совокупности. Это – мера вариации, показатель надёжности средней. Чем меньше значение среднего квадратического отклонения, тем лучше средняя величина представляет собой рассматриваемую совокупность. Среднее квадратическое отклонение рассчитывается по формуле:

$$\delta = \sqrt{\delta^2} \quad (2)$$

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.¹¹

Таблица 15.3 - Расчет коэффициента вариации.

Показатель	Значение
Аналог 1	2 201,0
Аналог 2	2 619,0
Аналог 3	2 534,0
Количество объектов в выборке	3
Средняя цена $\bar{x}$	2 451,3
Среднеквадратичное (стандартное) отклонение δ^{12}	180,4
Коэффициент вариации (отношение $\delta / \bar{x}$)	7,4%

Коэффициент вариации ($v\sigma$) как относительное квадратическое отклонение от средней величины рассчитывается по формуле 1, коэффициент вариации $v\sigma = 7,4\%$, что говорит о незначительной изменчивости вариационного ряда, выборка однородна. В итоговом расчете стоимости объекта оценки участвуют все выбранные аналоги.

Таким образом, стоимость Земельного участка, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин), расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 14 апреля 2026 года составила с учетом округления: **1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.**

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

¹² Рассчитано по формуле в Excel «СТАНДОТКЛОНП»



Описание сопоставимых объектов-аналогов

В соответствии с п.22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для расчетов отбирались аналогичные объекты, сходные по таким ценообразующим факторам как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- функциональное назначение объекта;
- тип объекта;
- физические характеристики объекта (общая площадь, наличие коммуникаций, уровень отделки и т.д.);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. При выборе аналогов Оценщик руководствуется принципом замещения и выбирает аналоги по стоимости 1 кв. м. ближе к средней границе диапазона, поскольку потенциальный покупатель не заплатит за объект больше, нежели стоимость другого аналогичного объекта с сопоставимой полезностью.

При выборе аналогов был проведен анализ предложений объектов недвижимости, размещенных в публичных источниках: сайты: <https://www.avito.ru/orenburg/>, <https://orenburg.cian.ru/>, <https://realty.yandex.ru/> и др. В результате были выбраны наиболее сходные с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, перечисленным выше, объекты-аналоги.

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за 1 кв.м. ОКС. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках данного Отчета оценщик использовал метод сравнения продаж.

В качестве сравнительных аналогов для оцениваемого объекта нами были отобраны 5 аналогичных объекта, сходных, прежде всего, по таким характеристикам, как функциональное назначение, конструктивное решение здания, местоположение, наличие улучшений и коммуникаций. Данные объекты выставлены на продажу в январе-апреле 2026 г., за близкий к дате оценки период (таблица 15.4).



Таблица 15.4 – Характеристики объектов-аналогов:

Факторы	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	х	https://www.avito.ru/dom/barovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_513.4_m_8069775093 , тел. 8-938-813-49-11	https://www.avito.ru/ad/amovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_2130_m_7896897274 , тел. 8-905-881-10-08	https://www.avito.ru/ya/snyy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_magazin_165.8_m_8041364820 , тел. 8-932-696-82-42	https://www.avito.ru/gay/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7723187737 , тел. 8-904-561-85-57	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/324392977/ , тел. 8-987-851-00-43
Местоположение	Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А	Оренбургская обл., Домбаровский р-н, Домбаровский поссовет, пос. Домбаровский, Железнодорожная ул., 7	Оренбургская обл., Адамовский р-н, Адамовский поссовет, пос. Адамовка, Пушкинская ул., 67	Оренбургская обл., Ясенский муниципальный округ, пос. Новосельский, Октябрьская ул., 12	Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, пр-т Победы, 22	Оренбургская область, Ясный, ул. Ленина, 6
Территориальная зона в пределах области	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов	Райцентры с/х районов	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Назначение объекта	Здание магазина	Здание магазина	Здание магазина	Здание магазина	Здание магазина	Здание магазина
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание с земельным участком
Инженерное обеспечение	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	-	цена предложения	цена предложения	Аукцион на повышение	цена предложения	цена предложения
		торг возможен	торг возможен	Без торга	торг возможен	торг возможен
Состояние рынка (дата предложения)	14.04.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Площадь здания, кв.м.	458,4	513,4	2130	165,8	224,5	240
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Хорошее
Состояние отделки	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)
Наличие	Условно отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

мебели/оборудования						
Стоимость ЕОН руб.	х	12 000 000	47 500 000	4 003 800	10 900 000	9 500 000
Доля улучшений в стоимости ЕОН¹³	х	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
стоимость ОКС, руб.	х	9 480 000	37 525 000	3 163 002	8 611 000	7 505 000
Стоимость 1кв.м. ОКС руб.	х	18 465	17 617	19 077	38 356	31 271

¹³ Доля ОКС в ЕОН принята на уровне среднего значения 79% на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород. 2024г. Описание корректировки приведено далее по тексту.



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

Как видно из таблицы 15.3 ни один из выбранных аналогов по своим характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного влияния. Метод сравнения продаж является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена следующим образом:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где C_o - оценка рыночной стоимости объекта оценки, k - количество аналогов, C_{oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога, W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости C_p принимает следующую форму:

$$C_p = C_i \pm K_i$$

где C_i - цена i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i - величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости по ценообразующему фактору.

На дату оценки Оценщику удалось подобрать несколько аналогов сопоставимых по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки.

Далее в цену аналога необходимо внести корректировки на отличие между объектом оценки и аналогом.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

➤ **Доля ОКС в стоимости ЕОН.** Доля ОКС в ЕОН принята на среднем уровне 79% на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород. 2024г.

Таблица 80. Значения «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,79	0,67	0,91
2. Стрит-ритейл	0,79	0,68	0,90
3. Торговые площади	0,79	0,68	0,91

➤ **Передаваемые права на объекты.** Корректировка не вносится, так как в данном случае объект оценки и аналоги 1-5 сопоставимы по данным характеристикам.

➤ **Условия финансирования** – т. к. оценщику доступны данные только о ценах предложения, а не сделок, то предполагается, что условия финансирования предстоящих сделок будут одинаковыми, корректировка не вносилась.

➤ **Рыночные условия** – дата оценки – 14.04.2026 г., объекты-аналоги выставлены на продажу в январе-апреле 2026 г., являются актуальными на дату оценки.

➤ **Скидка на торг** – принята в размере среднего значения для торговых площадей – 9,3%. Корректировка для аналога 3 не применяется - реализация путем аукциона, стартовая цена на повышение.



Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	5,4%	13,5%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	9,3%	5,5%	13,2%

➤ **Местоположение** - Корректировка для Аналогов 1,2 не вводилась, так как объект оценки и Аналоги 1,2 расположены в райцентрах с/х районов. Аналог 3 расположен в прочих населенных пунктах, корректировка принимается на среднем уровне и составляет =0,61/0,49 или «+24%». Аналоги 4,5 расположены в райцентрах с развитой промышленностью, корректировка составляет =0,61/0,74 или «-18%».

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,66	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60

➤ **Общая площадь**

Данная корректировка рассчитывается по формуле:

$$K = (S_o / S_a)^k, \text{ где}$$

K – корректировка на площадь

S_o – общая площадь объекта оценки

S_a – общая площадь объекта-аналога

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, по данным отраженным в Справочнике оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород. 2024г.

Коэффициент принят на уровне среднего значения «-0,110»

Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, расширенный интервал

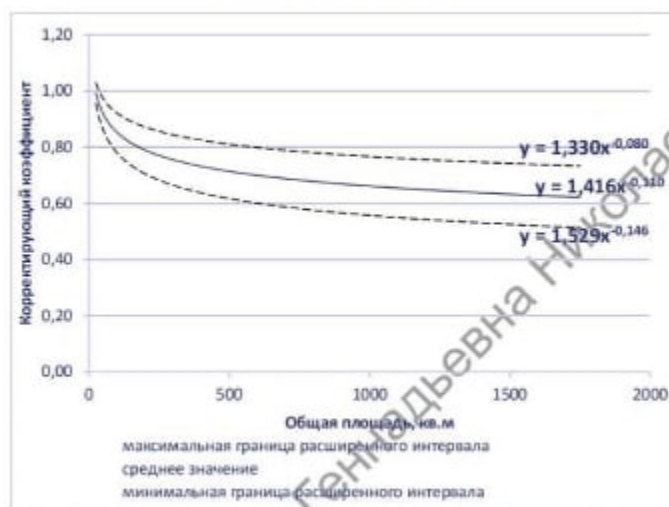
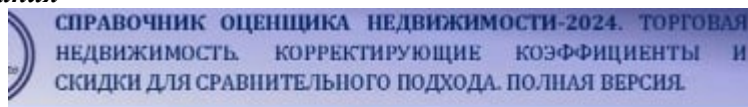


Рис. 89. Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Таблица 15.5

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь здания, кв.м.	458,4	513,4	2130	165,8	224,5	240
Расчет корректировки	x	$(458,4/513,4)^{(-0,11)}$	$(458,4/2130)^{(-0,11)}$	$(458,4/165,8)^{(-0,11)}$	$(458,4/224,5)^{(-0,11)}$	$(458,4/240)^{(-0,11)}$
	x	1,01	1,18	0,89	0,92	0,93
	x	1%	18%	-11%	-8%	-7%

➤ **Состояние здания**



Матрицы коэффициентов

Таблица 394. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки			
хорошее	1,00	1,22	1,54
удовл.	0,82	1,00	1,27
неудовл.	0,65	0,79	1,00

Объект оценки и Аналоги 1,3,5 в хорошем физическом состоянии, корректировка не требуется «0%». Аналоги 2,4 в отличном состоянии (современные торговые здания), корректировка составляет 0,82 или «-18%».

➤ **Состояние внутренней отделки**

Состояние объектов аналогов определялось относительно состояния объекта оценки и состояния друг друга. Состояние объектов аналогов установлено в ходе переговоров с продавцами, а также в ходе анализа объявлений (фотографий). Общее состояние внутренней отделки Объекта оценки принято как стандартное (торгово-офисная отделка), состояние Аналогов 1-5 также стандартное (торгово-офисная отделка), корректировка для Аналога 1-5 не вводится «0%».

➤ **Тип объекта**

Объект оценки и Аналоги 1-5 – отдельно стоящие здания с земельным участком, корректировка для Аналогов 1-5 не вводится «0%».

➤ **Наличие мебели/доп.оборудования**

У объекта оценки и Аналогов 1-5 мебель и оборудование отсутствуют, корректировка для Аналогов 1-5 не вводится «0%».

По остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги **идентичны**.

В таблице 15.6 Оценщик представил расчет стоимости объекта оценки после введения соответствующих корректировок к аналогам.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения объекта оценки определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчеты производились по формуле:

$$d_i = \frac{1/k_i}{\sum_{j=1}^n 1/k_j},$$

где:

d_i – доля i -го объекта аналога;

k_i – общая валовая коррекция цены i -го объекта-аналога в процентах;

n – количество аналогов.



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
тел.: 93-83-76

Таблица 15.6 – расчет стоимости объекта капитального строительства

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена предложения	руб.		12 000 000	47 500 000	4 003 800	10 900 000	9 500 000
Площадь здания	кв.м.	458,4	513,4	2130	165,8	224,5	240
Доля ОКС в стоимости ЕОН	%		0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Стоимость ОКС	руб.		9 480 000	37 525 000	3 163 002	8 611 000	7 505 000
Цена за ед. площади ОКС	руб./кв.м		18 465	17 617	19 077	38 356	31 271
Корректировки			(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 465,0	17 617,0	19 077,0	38 356,0	31 271,0
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 465,0	17 617,0	19 077,0	38 356,0	31 271,0
Условия продажи			цена предложения (торг возможен)	цена предложения (торг возможен)	Аукцион	цена предложения (торг возможен)	цена предложения (торг возможен)
Корректировка	%		-9,3%	-9,3%	0,0%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 748,0	15 979,0	19 077,0	34 789,0	28 363,0
Дата продажи (дата оценки)		14.04.2026	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 748,0	15 979,0	19 077,0	34 789,0	28 363,0
Местоположение		Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А	Оренбургская обл., Домбаровский р-н, Домбаровский поссовет, пос. Домбаровский, Железнодорожная ул., 7	Оренбургская обл., Адамовский р-н, Адамовский поссовет, пос. Адамовка, Пушкинская ул., 67	Оренбургская обл., Ясненский муниципальный округ, пос. Новосельский, Октябрьская ул., 12	Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, пр-т Победы, 22	Оренбургская область, Ясный, ул. Ленина, 6
Корректировка	%		0%	0%	24%	-18%	-18%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 748,0	15 979,0	23 655,0	28 527,0	23 258,0
Физические характеристики							
Площадь помещения		458,4	513,4	2130	165,8	224,5	240
Корректировка	%		1,0%	18,0%	-11,0%	-8,0%	-7,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 915,5	18 855,2	21 053,0	26 244,8	21 629,9



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Состояние здания		Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	-18,0%	0,0%	-18,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 915,5	15 461,3	21 053,0	21 520,8	21 629,9
Состояние помещения		Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)	Стандартное (торгово-офисная отделка)
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 915,5	15 461,3	21 053,0	21 520,8	21 629,9
Тип помещения		Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		16 915,5	15 461,3	21 053,0	21 520,8	21 629,9
Мебель		нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб.		16 915,5	15 461,3	21 053,0	21 520,8	21 629,9
Количество корректировок			2	3	2	4	3
1/Ki	сумма	1,92	0,50	0,33	0,50	0,25	0,33
Доля аналога в стоимости	сумма	1,00	0,26	0,17	0,26	0,13	0,17
			4 413	2 689	5 492	2 807	3 762
Цена за ед. общей площади, руб.		Ср. взвешенное	19 163,00				
Итого стоимость ОКС (округленно), руб.			8 780 000,00				



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Проверка выборки на выполнение условия однородности.

Таблица 15.7 - Расчет коэффициента вариации.

Показатель	Значение
Аналог 1	16 915,5
Аналог 2	15 461,3
Аналог 3	21 053,0
Аналог 4	21 520,8
Аналог 5	21 629,9
Количество объектов в выборке	5
Средняя цена $\bar{x}$	19 316,1
Среднеквадратичное отклонение δ	2602,1
Коэффициент вариации (отношение $\delta / \bar{x}$)	13,5%

Коэффициент вариации ($v\sigma$) = 13,5%, что говорит об однородности информации, выбранные аналоги участвуют в итоговом расчете рыночной стоимости в сравнительном подходе.

Таким образом, **стоимость объекта капитального строительства** - Здание магазина, назначение: нежилое, общей площадью 458,4 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А, кадастровый номер 56:02:0103014:127, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 14 апреля 2026 года составила с учетом округления: **8 780 000 (Восемь миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.**

16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом применялся метод капитализации, так как для недвижимости характерна ситуация, когда потоки доходов относительно постоянны. Стоимость этим методом рассчитывается как отношение чистого операционного дохода к ставке капитализации.

Расчет прогнозируемого дохода от эксплуатации объектов недвижимости для целей оценки начинается с составления реконструированного отчета о доходах, в который включены следующие позиции.

1. Потенциальный валовый доход (ПВД, PGI) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости. Оценка потенциального валового дохода производится на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Потери арендной платы: потери при сборе, потери от незаполняемости/недозагрузки площадей (V&L), имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты ими арендных платежей. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей выполняется на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к классу оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода для определения действительного валового дохода.

3. Действительный (эффективный) валовый доход (ДВД, EGI) – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

4. Операционные расходы (ОР, OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это арендные платежи за землю, налоги на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания. Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов:

- заключение договоров аренды, маркетинг и рекламу;
- управление;
- коммунальные расходы (канализация, вода, отопление, газ, электричество);



- уборку помещений;
- эксплуатацию и ремонт;
- содержание территории и автостоянки;
- обеспечение безопасности.

При этом в операционные расходы не включаются амортизационные отчисления, капитальные затраты, корпоративные затраты, проценты по кредиту.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе типичных издержек по ее содержанию на соответствующем сегменте рынка. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода для получения величины общего чистого операционного дохода.

5. Чистый операционный доход (ЧОД, NOI) – рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

В качестве типичного коммерческого использования объектов недвижимости принята сдача его в аренду.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов.

Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение о аренде, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение аренды».



Таблица 16.1 - Характеристики объектов-аналогов:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информация:	X	https://orenburg.cian.ru/rent/commercial/322854945/ , тел. 8-919-840-70-93	https://www.avito.ru/gay/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_66.5_m_8077597246 , тел. 8-904-561-60-17	https://www.avito.ru/adamovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_25_m_ot_sobstvennika_8032773713 , тел. 8-909-609-65-61
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования и заключения договора	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Состояние рынка (дата предложения)	14.04.2026г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение				
Местоположение	Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А	Оренбургская область, Ясный, Юбилейная ул., 14А	Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, Орская ул., 111Б	Оренбургская обл., Адамовский р-н, Адамовский поссовет, пос. Адамовка, Майская ул., 76
Территориальная зона в пределах области	Райцентры с/х районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с/х районов
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Общая площадь, кв.м.	458,4	162,0	66,5	25,0
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание
Инженерное обеспечение	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние помещения	Хорошее (стандартный ремонт)	Хорошее (стандартный ремонт)	Хорошее (стандартный ремонт)	Хорошее (стандартный ремонт)
Наличие мебели/оборудования	Условно отсутствует	Торговое оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Коммунальные платежи	Не включены в ставку	Не включены в ставку	Не включены в ставку	Не включены в ставку
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	-	1235	1000	500



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом

Как видно из таблицы 16.1 ни один из выбранных аналогов по своим характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного влияния.

Метод сравнения продаж является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена следующим образом:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где C_o - оценка рыночной стоимости объекта оценки, k - количество аналогов, C_{oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога, W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости C_p принимает следующую форму:

$$C_p = C_i \pm K_i$$

где C_i - цена i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i - величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости по ценообразующему фактору.

На дату оценки Оценщику удалось подобрать несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимым по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки.

Далее в цену аналога необходимо внести корректировки на отличие между объектом оценки и аналогом.

Оценщик учёл следующие виды корректировок для объекта капитального строительства:

➤ **Состав арендной ставки** - поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная ставка без коммунальных платежей, а у аналогов №1-3 ставка не включает коммунальные платежи, корректировка не требуется «0%».

➤ **Объем передаваемых прав** - так как объект оценки и аналоги сдаются в аренду на типичных рыночных условиях, корректировка не требуется «0%».

➤ **Скидка на торг** - принята в размере среднего значения для для торговых площадей – 8,7%.

Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	5,4%	13,5%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	9,3%	5,5%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	4,8%	12,4%
2. Стрит-ритейл	8,3%	4,6%	12,0%
3. Торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%

➤ **Местоположение** - Корректировка для Аналога 3 не вводилась, так как объект оценки и Аналог 3 расположены в райцентрах с/х районов. Аналоги 1 и 2 расположены в райцентрах с развитой промышленностью, корректировка составляет $=0,63/0,76$ или «-17%».

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,75	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,52	0,73
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,62

➤ **Наличие отдельного входа** - объект оценки, как и объекты Аналоги 1 и 2 обеспечены отдельным входом, корректировка не требуется «0%». У аналога 3 отдельный вход отсутствует, корректировка принята на уровне среднего значения и составляет 1,04 или «+4%».

Таблица 353. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,04
	нет	0,96	1,00

➤ Общая площадь

Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, расширенный интервал

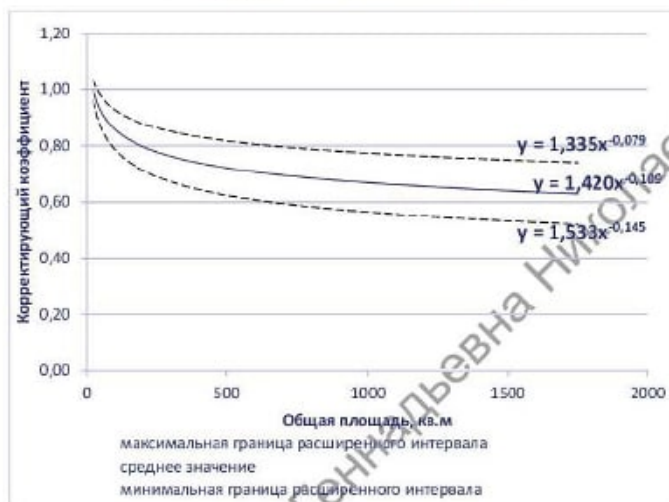


Рис. 91. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Таблица 16.2

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	458,4	162	66,5	25
Корректировка	x	$= (458,4/162)^{(-0,109)}$	$= (458,4/66,5)^{(-0,109)}$	$= (458,4/25)^{(-0,109)}$
	x	0,89	0,81	0,73
	x	-11%	-19%	-27%

➤ **Тип объекта** - Объект оценки и Аналог 1 – отдельно стоящие здания с земельным участком, корректировка для Аналога 1 не требуется «0%». Аналоги 2 и 3 встроенные помещения, корректировка составляет 1,05 или «+5%»

Таблица 271. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное
	встроенное	1,00	1,05
		0,95	1,00

➤ **Наличие мебели/оборудования** - У объекта оценки и Аналогов 2 и 3 мебель и оборудование отсутствуют, корректировка для аналогов 2 и 3 не требуется «0%». Аналог 1 сдается в аренду с действующим оборудованием для продовольственных товаров, корректировка принята на уровне среднего значения 1/1,10 или «-9%»

на Оборудование, мебель и технику - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проведены удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, количество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,00	1,10	1,06
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозосудания, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,05	1,49	1,25
4	Котельные с котельным оборудованием	1,79	2,50	2,11
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,71	2,38	2,01
6	Торговые здания и помещения различной площади продовольственных товаров с техникой, мебелью, оборудованием, торговое оборудование	1,03	1,16	1,10
7	Торговые здания и помещения различной площади непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,98	1,13	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,20	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,17	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,06	1,03

По остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги идентичны.

В таблице 16.3 Оценщик представил расчет стоимости объекта оценки, после введения соответствующих корректировок к аналогам.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения объекта оценки определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчеты производились по формуле:

$$d_i = \frac{1/k_i}{\sum_{j=1}^n 1/k_j},$$

где:

d_i – доля i -го объекта аналога;

k_i – общая валовая коррекция цены i -го объекта-аналога в процентах;

n – количество аналогов.

Таблица 16.3 – расчет арендной ставки для объекта капитального строительства (руб./кв.м./мес.)

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			1	2	3
Общая площадь	кв.м.	458,4	162	66,5	25
Арендная ставка в месяц	руб./кв.м		1 235	1 000	500
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Передаваемые права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 235	1 000	500
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 235	1 000	500
Условия аренды			цена предложения (торг возможен)	цена предложения (торг возможен)	цена предложения (торг возможен)
Корректировка	%		-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 128,0	913,0	457,0
Дата предложения (дата оценки)		14.04.2026	актуально	актуально	актуально
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 128,0	913,0	457,0
Местоположение		Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А	Оренбургская область, Ясный, Юбилейная ул., 14А	Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, Орская ул., 111Б	Оренбургская обл., Адамовский р-н, Адамовский поссовет, пос. Адамовка, Майская ул., 76
Корректировка	%		-17%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		936,0	758,0	457,0
Наличие отдельного входа		Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка	%		0,0%	0,0%	4,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		936,0	758,0	475,3
Физические характеристики					
Площадь объекта		458,4	162	66,5	25
Корректировка	%		-11,0%	-19,0%	-27,0%
Коррекция к цене	руб./кв.м		833,0	614,0	347,0
Состояние здания		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Коррекция к цене	руб./кв.м		833,0	614,0	347,0
Состояние помещения		Хорошее, стандартный	Хорошее, стандартный	Хорошее, стандартный	Хорошее, стандартный

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

		ремонт	ремонт	ремонт	ремонт
Корректировка	%		0,0%	0,0%	10,0%
Коррекция к цене	руб./кв.м		833,0	614,0	347,0
Тип здания		Отдельно стоящее с земельным участком	Отдельно стоящее с земельным участком	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%		0,0%	5,0%	5,0%
Коррекция к цене	руб./кв.м		833,0	644,7	364,3
Мебель		нет	Торговое оборудование	нет	нет
Корректировка	%		-9,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			758,1	644,7	364,3
Количество корректировок			4	4	4
1/Ки	сумма	0,75	0,25	0,25	0,25
Доля аналога в стоимости	сумма	1,00	0,33	0,33	0,33
			253,00	215,00	121,00
Арендная ставка в месяц	руб./кв.м	Ср. взвешенное	589,00		



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76

Проверка выборки на выполнение условия однородности.

Таблица 16.4 - Расчет коэффициента вариации.

Показатель	Значение
Аналог 1	758,1
Аналог 2	644,7
Аналог 3	364,3
Количество объектов в выборке	3
Средняя цена $\bar{x}$	589,0
Среднеквадратичное отклонение δ	165,5
Коэффициент вариации (отношение $\delta / \bar{x}$)	28,1%

Коэффициент вариации $v\sigma = 28,1\%$, коэффициент менее 33%, следовательно, выборка однородна, итоговом расчете стоимости объекта оценки участвуют все выбранные аналоги.

Таблица 16.5 - Потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта оценки представлен.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки
Рыночная ставка арендной платы	руб./кв. м./месяц	589
Площадь объекта	кв. м.	458,4
Потенциальный валовый доход от объекта оценки	руб. в год	3 239 971

Определение величины действительного валового дохода

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2%	21,6%
2. Стрит-ритейл	12,1%	5,6%	18,5%
3. Торговые площади	13,1%	6,3%	20,0%

Рыночная информация для Оренбургской области, подтверждающая/опровергающая данную информацию на дату оценки в периодических изданиях, справочниках, сети интернет отсутствует, поэтому проверить принимаемое экспертное значение рыночным данным не представляется возможным.

Недогрузка на дату оценки принимается на максимальном уровне для торговых площадей «20%».

Определение величины операционных расходов

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	4,9%	9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6%	4,2%
Отопление	5,5%	3,6%	7,4%
Итого коммунальные платежи	15,7%	10,1%	21,2%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0%	5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0%	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7%	4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,3%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	10,0%	24,2%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. п.)	11,1%	6,1%	16,0%

Операционные расходы приняты на на среднем уровне – 43,9%.

Определение величины чистого операционного дохода

Прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) определяется посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объектам оценки. Результат представлен в таблице 16.6.

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков.

Согласно п. 23в ФСО №7 ставка капитализации: - « ... при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,0%	14,9%
2. Стрит-ритейл	11,8%	7,6%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,7%

Значение ставки капитализации принято на уровне среднего значения 11,7% (для торговых площадей).

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) до уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_0 = \frac{ЧОД}{R}$;

Таблица 16.6 – Расчет стоимости объекта капитального строительства

Показатель	Единица измерения	Значение
Общая площадь объекта оценки	кв. м	589
Арендная ставка	руб./кв. м/мес.	458,4
по рынку		
Потенциальный валовый доход	руб./год	3 239 971
Недозагрузка объекта	%	20
Потери от недозагрузки помещений	руб./год	647 994
Действительный валовый доход	руб./год	2 591 977
Операционные расходы	%	43,9
Операционные расходы (за вычетом коммунальных платежей)	руб./год	1 137 878
Чистый операционный доход	руб./год	1 454 099
Коэффициент капитализации	%	11,70%
Стоимость ЕОН, рассчитанная в рамках доходного подхода	руб.	12 428 196
Доля ОКС в стоимости ЕОН	%	79
Стоимость ОКС, рассчитанная в рамках доходного подхода (округленно)	руб.	9 820 000

Таким образом, стоимость объекта капитального строительства - Здание магазина, назначение: нежилое, общей площадью 458,4 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п Адамовка, ул Школьная, д. 5А, количество этажей:



2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 56:02:0103014:127, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 14 апреля 2026 года составила с учетом округления: **9 820 000 (Девять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей.**

17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного Отчета затратный подход для расчета стоимости объекта оценки не применялся, обоснование отказа приведено в разделе 14 «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке» настоящего Отчета.

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.3 ФСО №V «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки».

Оценка затратным подходом. Данный подход заключается в расчёте стоимости замещения объектов недвижимости за вычетом всех форм накопленного износа. В рамках настоящего отчета данный подход не применялся. Исходя из этого, данному подходу придается нулевой вес значимости при согласовании результатов.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемыми объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надёжная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка доходным подходом. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования имущества. Преимущество данного подхода заключается в том, что непосредственно принимается во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течении срока предлагаемого владения. Недостаток метода состоит в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведённый расчёт. Обычно подход «по доходности» считается наиболее предпочтительней, несмотря на его ограничения, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования.

В соответствии с п.3 ФСО №V «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Решением Совета Союза саморегулируемых организаций оценщиков (Национального объединения СРО оценщиков) 14 июля 2022 года приняты Правила определения существенности/несущественности расхождения двух оценок стоимости недвижимости¹⁴. Помимо Правил, в этом документе содержится таблица значений нижней и верхней границ допустимого расхождения таких оценок.

14

<https://cyberleninka.ru/article/n/o-dopustimom-rashozhdenii-dvuh-otsenok-rynochnoy-stoimosti-obekta-nedvizhimosti/viewer>



Таблица 18.1 Границы допустимого расхождения двух оценок рыночной стоимости одного объекта для сегментов (подсегментов) рынка недвижимости

Границы допустимого расхождения двух оценок рыночной стоимости одного объекта для сегментов (подсегментов) рынка недвижимости			
Уровень неопределенности (погрешности)	Сегмент (подсегмент) рынка	Граница расхождения, %	
		нижняя	верхняя
Низкий	1. Квартыры классов эконом, комфорт, бизнес-класса и класса элит	10	30
	2. Жилые дома и коттеджи классов эконом и комфорт		
	3. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство		
Средний	1. Жилые дома и коттеджи бизнес-класса и класса элит	15	45
	2. Офисные помещения, офисные объекты низкого (С, D) и высокого (А, В) классов		
	3. Помещения для торговли и сферы услуг, торговые объекты низкого, среднего и высокого классов		
Средний	4. Складские помещения, производственно-складские объекты, высокочассные (логистические) складские объекты	15	45
	5. Универсальные производственные объекты, объекты пищевого производства		
	6. Объекты придорожного сервиса, включая АЗС		
	7. Земельные участки под мало- и среднеэтажную жилую застройку		
	8. Земельные участки под офисную, торговую, индустриальную застройку, объекты придорожного сервиса		
	9. Земельные участки сельскохозяйственного назначения		
Высокий	1. Специализированные объекты сельскохозяйственного производства	20	60
	2. Специализированные объекты, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса, не указанные выше		
	3. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку		
	4. Земельные участки под спортивную и рекреационную застройку		
	5. Земельные участки под протяженные объекты (дороги, ЛЭП, трубопроводы и т. п.)		
	6. Земельные участки под комплексное освоение территории		

Правила определения существенности расхождения оценок в соответствии с таблицей

1. Величина расхождения определяется как выраженное в процентах отношение разности значений двух оценок стоимости к их среднему значению (полусумме значений).

2. Если величина фактического расхождения двух оценок стоимости не превышает нижнюю границу для соответствующего сегмента (подсегмента) рынка, то расхождение рассматривается как заведомо несущественное, лежащее в пределах допустимой неопределенности и не требующее каких-либо дополнительных обоснований.

3. Если величина фактического расхождения двух оценок превышает верхнюю границу для соответствующего сегмента (подсегмента) рынка, то расхождение рассматривается как существенное. Такое расхождение может быть признано допустимым только при условии убедительного дополнительного обоснования.

4. Если величина фактического расхождения находится в пределах нижней и верхней границ, то расхождение рассматривается как допустимое. Такое расхождение может быть признано существенным только при условии убедительного дополнительного обоснования.

Стоимость объекта оценки, полученная в рамках **сравнительного** подхода, составляет **8 780 000 руб.**, в рамках **доходного** подхода – **9 820 000 руб.**

Таким образом, величина фактического расхождения составляет $(= (9\,820\,000 - 8\,780\,000) / ((22\,49\,0000 + 8\,780\,000) / 2) = 11\%$ (округленно), и не превышает нижнюю границу для соответствующего сегмента (подсегмента) рынка (до 15%), а расхождение рассматривается как заведомо несущественное, лежащее в пределах допустимой неопределенности и не требующее каких-либо дополнительных обоснований.



Для вывода единой обоснованной оценки необходимо количественно выразить надежность и достоверность отдельных результатов, полученных различными подходами, а также целесообразность применения данных подходов для поставленных целей оценки.

Для этого необходим анализ вычислений по следующим направлениям: применимость подхода к оценке рассматриваемого объектов недвижимости, адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты, действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски), способность подхода учитывать динамику и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки. Анализ всех перечисленных выше факторов приведен в таблице:

Таблица 18.2 - Определение весов значимости подхода к оценке

Критерий	Подходы		
	Сравнительный	Затратный	Доходный
	Баллы		
Применимость подхода к оценке объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	5	Не применялся	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4		4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	5		5
Учёт принципа наиболее эффективного использования	5		5
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5		5
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер участка, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	5		5
Итого	29		29
Сумма баллов	58		
Вес подхода	50%	0%	50%

Таблица 18.3 – согласование и вывод итоговой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб., с учетом округления
Здание, кадастровый №56:02:0103014:127	Не применялся	0%	9 820 000	50%	8 780 000	50%	9 300 000
Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 200 000	100%	1 200 000
ИТОГО ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ, РУБ.							10 500 000

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объектов недвижимого имущества: Здания магазина, назначение: нежилое, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, м.р-н Адамовский, с.п. Адамовский поссовет, п. Адамовка, ул. Школьная, д. 5А с Земельным участком, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей (магазин), расположенного по адресу: обл. Оренбургская, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, дом №5а, по состоянию на 14 апреля 2026 года составила округленно:



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
тел.: 93-83-76

10 500 000 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей

а именно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание магазина, кадастровый №56:02:0103014:127, общей площадью 458,4 кв.м.	9 300 000
Земельный участок, кадастровый №56:02:0103014:54, общей площадью 499,63 кв.м.	1 200 000

В своих расчетах мы допускали округления, т.к. стоимость оцениваемого объекта величина наиболее вероятная, а не точная.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Сведения о специалистах, принимавших участие в данной работе:

Белоусов Антон Николаевич

Диплом ВСГ № 1963077, выдан 10 июля 2008 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания – 2008 г.

Свидетельство о повышении квалификации №06168, выдано ФГБОУ ВПО «Оренбургский Государственный Университет» - 2013 год.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №036494-1 от 07.05.2024 г.

Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО») расположена по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж)), свидетельство №2916 (согласно реестру) от 27.05.2009 г.

Страховой полис: Гражданская (профессиональная) ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ (оценщика) застрахована САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», Договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика №922/2901918494 от 13.11.2025 г. с периодом действия с 16.12.2025 г. по 15.12.2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 года.

Генеральный директор
ООО "Оренбургская компания оценки и права"

А.Н. Белоусов



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Полтавская, д.146
тел.: 93-83-76

19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями на дату оценки)
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО) №№ I-VI, №7 (с изменениями и дополнениями на дату оценки)
4. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО оценщика
5. "Международные стандарты оценки" Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под. ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
6. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
8. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
12. «Справочники оценщика недвижимости-2024», под ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород. 2024г.
13. Сведения из ЕГРН по состоянию на 11.02.2025 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ А
«Фотографии объекта оценки»





ГОСУСЛУГИ

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5138706842

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	56:02:0103014:127

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	56:02:0103014
Дата присвоения кадастрового номера	31.10.2011
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 14-4850, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 32-6и-Ад-14/4850, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Условный номер, Номер: 56-56-03/001/2007-298, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Средне-Бурзская область, р-н Адамовский, п. Адамовка, ул. Школьная, д. 5А
Площадь, м²	458,4
Назначение	Несжилое
Целевое назначение	здание магазина
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства)	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	2006
Кадастровая стоимость, руб.	3942359.18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	56:02:0103014-54
Виды разрешённого использования	Данные отсутствуют



Лист 1 из 8

Данные актуальны на 11.02.2025

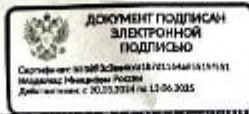
госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5138706842

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	56:02:0100014:127
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о приобременениях	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Голубева Натали Сергеевна



Лист 2 из 8

Данные актуальны на 11.02.2025

госуслуги

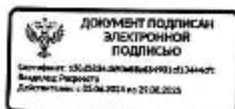
Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	56:02:0103014:127

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Голубева Наталья Сергеевна, 17.04.1977, СНИЛС 106-923-923-62, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5322, номер: 210661, выдан: УМВД России по Оренбургской области 09.06.2022
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 56:02:0103014:127-56/121/2025-2, 21.01.2025
	Основание государственной регистрации	Свидетельство о праве на наследство по закону, номер 2588558, 03.08.2022
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о незаконности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

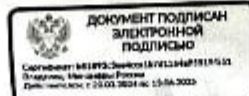


Лист 3 из 8

Данные актуальны на 11.02.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	56:02:0103014:127

1.2	Правообладатель (правообладатели)	Голубева Надежда Семеновна, 22.04.1953
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 56:02:0103014:127-56/014/2019-4, 05.02.2019
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	21.01.2025, 56:02:0103014:127-56/121/2025-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о незаконности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 4 из 8

Данные актуальны на 11.02.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 82878344.0000043470181244146
Выданы: Препро
Действителен: с 08.04.2014 по 27.06.2025



Данные актуальны на 11.02.2025

[illegible]

Данные актуальны на 11.02.2025

Действителен с 05.04.2024 по 29.08.2025

Действителен с 2023.02.04 по 13.04.2025

Действителен с 2023.02.04 по 13.04.2025

госуслуги Сведения из Единого государственного реестра недвижимости Заявление №5138706842

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	56:02:0103014:127

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 53A02B443E0B6A54F007C34442C
Подпись: Регистр
Действителен с 05.04.2024 по 29.08.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 5518F95E0E0E0E0E0E0E0E0E0E0E0E0E
Подпись: Исполнитель
Действителен с 20.03.2024 по 13.04.2025

Лист 7 из 8
Данные актуальны на 11.02.2025

Действителен с 05.04.2024 по 29.08.2025

Действителен с 2023.02.04 по 13.04.2025

Действителен с 2023.02.04 по 13.04.2025

госуслуги Сведения из Единого государственного реестра недвижимости Заявление №5138706842

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	56:02:0103014:127

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 56:02:0103014:127-56/014/2018-2, 09.10.2018
	Сведения о издании решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя Адымовского РОСП Идрисова С. К. 56:005/18/43780, 04.10.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 53A02B443E0B6A54F007C34442C
Подпись: Регистр
Действителен с 05.04.2024 по 29.08.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 5518F95E0E0E0E0E0E0E0E0E0E0E0E0E
Подпись: Исполнитель
Действителен с 20.03.2024 по 13.04.2025

Лист 8 из 8
Данные актуальны на 11.02.2025

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Лист 1 из 7

Данные актуальны на 11.02.2025

Предоставляется в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 801695Самарск176154478307151
Выдана: Москва, Россия
Действителен в: 26.03.2024 по 19.06.2025

Лист 2 из 2

Предоставляется в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Семейный состав

Информация об аналогах для сравнительного подхода

https://www.avito.ru/sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promnaznacheniya_4603691616?context=H4&A...

1 550 000 ₽
310 000 ₽ за сотку

8 904 561-98-98

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Загара можно посмотреть?

Матвей
Частный гид
на Авито с 2015 года
Документы проверены
Результаты проверки

3 объявления пользовались

Подпишитесь на профиль

Получите электронную подпись ФНС в Сбере
При открытии расчетного счета —
токен за 0 ₽

ОСАГО от 21 страховых
Сравните предложения 21 страховых компаний

ОСАГО с кэшбэком до 10%
Сравните предложения 21 страховых компаний

Оценить

14 апреля 2026 г.
вторник

Сообщения

https://www.avito.ru/mednogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_7854202497?conte...

3 950 000 ₽
282 147 ₽ за сотку

8 903 362-98-53

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Загара можно посмотреть?

Евгений Александрович
5.0 ★★★★★ 23 отзыва
Активен
на Авито с 2016 года
Документы проверены
Результаты проверки

3 объявления пользовались

Подпишитесь на профиль

ОБНОВЛЕННАЯ ЛИНЕЙКА МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ ПЛИТОЧНОЙ ОБЛИЦОВКИ

ПОВЫШЕННАЯ НАДЕЖНОСТЬ

vetonit

GRANIT FOR

ULTRA FOR

vetonit

VK WorkSpace
Цифровая среда для совместной работы

14 апреля 2026 г.
вторник

Сообщения

https://www.avito.ru/gay/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izha_3232371576?context=H4slAAAAAAAA_wE...

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 000 000 Р
375 000 Р за сотку
Выплату от 30 065 Р/мес.
[Посмотреть планы](#)

8 909 618-54-97

Рассчитать ипотеку

[Прогнозы](#)
Агентство
на Avito с 2023 года

[Решения программы](#)

В объявлении пользователя
Подписаться на продавца

Кешбэк за Бухгалтерию
и оплату налогов через сервис
[Перейти](#)

Бизнес-карта
Кешбэк 15%
Выгодно с Бизнес

Об участке
Площадь: 8 сот.

Расположение
Оренбургская обл., Гайский г.о., Гай, Спортивная ул. [Показать карту](#)

Описание
Продам угловой участок с фундаментом 20х12 и строительными материалами на ул. Спортивной. Кадастровый номер 56-39-0107008-305. В администрации согласовано и получено разрешение на строительство магазина.

Расположение
Оренбургская обл., Гайский г.о., Гай, Спортивная ул. [Показать карту](#)

Описание
Продам угловой участок с фундаментом 20х12 и строительными материалами на ул. Спортивной. Кадастровый номер 56-39-0107008-305. В администрации согласовано и получено разрешение на строительство магазина.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

☒ От стоимости жилья ☐ От кредита

Стоимость участка: 3 000 000 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 800 000 Р
Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков

Семейная	Для IT	Безопасная
Платеж от 30 065 Р/мес.	Платеж от 30 090 Р/мес.	Начиная не ниже 100 000 Р
Ставка от 5,99%	Ставка от 6%	Платеж не ниже 100 000 Р

[Отобразить предложения](#) [Проверить доступ к ипотеке](#)

№ 3232371576 14 апреля в 17:32 1408 просмотров (10 секунд) [Показать фото](#)

14 апреля 2024 г., вторник

avito.ru/dombarovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_513.4_m_8069775093?context=H4dAAAAAAA_wF_AMD_YT...

Продам здание, 513.4 м²

12 000 000 ₽ за всё

23 373 м²
90 парков. мест

8 938 613-49-11

Написать сообщение
в Службу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваше мнение интересно?
Согласие моего покупателя?
Запрос моего покупателя?

Этажи

Коллекция: 4 этаж
Планировка

Полный этаж
800 кв.м. в 19
4 этаж
на 1000

Паспорт Борис Николаевич
Контактное лицо

О здании

Возраст: с улицы
Общая площадь: 513.4 м²

Статус: частная
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытый трафик
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население в жилых в зоне охвата
- Срок окупаемости объектов
- Все планы и минуты окупаемости

Купить объект 270 ₽

Посмотреть пример отчета

Расположение

Оренбургская обл., Домбаровский р-н, Домбаровский поссовет пос. Домбаровский, Железнодорожная ул., 7

Показать карту

Описание

Продается отдельно стоящее здание общей площадью 513 кв. м в пос. Домбаровский. Объект расположен на улице Железнодорожной, что обеспечивает отличную транспортную доступность и высокую проходимость.

Часть помещения сдается в аренду под магазин Магнит Кооператив. Вторая часть помещения представляет собой пространство свободной планировки, которое позволяет легко организовать торговый зал, складские помещения, офис или производственный цех.

Ключевые преимущества: наличие собственной парковочной зоны для клиентов, клиентов и сотрудников, высокий пешеходный трафик, а также действующая аренда.

Это решение идеально подходит для открытия бизнеса с нуля или расширения существующего, предлагает уникальное сочетание площади и инфраструктурной готовности.

Копия свидетельства: 12/08/2024
Номер в базе: 1066-1050

О здании

Тип здания: другое

Период: не указан

8 938 613-49-11

Написать сообщение
в Службу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваше мнение интересно?
Согласие моего покупателя?
Запрос моего покупателя?

Этажи

Коллекция: 4 этаж
Планировка

Полный этаж
800 кв.м. в 19
4 этаж
на 1000

Паспорт Борис Николаевич
Контактное лицо

8 938 613-49-11

Написать сообщение
в Службу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваше мнение интересно?
Согласие моего покупателя?
Запрос моего покупателя?

Этажи

Коллекция: 4 этаж
Планировка

Полный этаж
800 кв.м. в 19
4 этаж
на 1000

Паспорт Борис Николаевич
Контактное лицо

avito.ru/adamovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_2130_m_7896897274/context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YIoyOn...

Торговая площадь, 2130 м²

47 500 000 ₽ за всё

22 300 м²
История цены

8 905 881-10-08

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запросили посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с 2020 года

Дополнительно

Убедительное предложение

Подписать на новости

О помещении

Арендатор: Малозин-Моретко, Фед
прав и много других
Вход с улицы
Отдельный вход, есть
Общая площадь: 2130 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 80 кВт,
можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Подземная парковка: Нет
Процент по договору: Есть

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки продаж
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы объекта

Купить объект от 270 000 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Оренбургская обл., Адимовский р-н, Адимовский поссовет,
пос. Адимовка, Пушкинская ул., 67

[Посмотреть карту](#)

Описание

Продавец ТД «Имверия».

Объект заложен на 100% арендаторам, как с длительными договорами аренды, так и краткосрочными, так же есть потенциал роста арендной платы за счёт оптимизации арендных расходов объекта.

Земельный участок в собственности.

Срок фактического лиз. лет:

О здании

Готовность к эксплуатации

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 40

м² 1800000% 10 апреля 2024 10:15 просмотров (15 человек)

[Посмотреть](#)

Похожие объявления

avito.ru/yanyy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_magazin_1658_m_8041364820?context=HqAAAAAAAAAA_wL...




от 4 003 800 Р за всё

24 148,2 кв.м
2017 год ввода

8 932 696-82-42

О помещении

Вид: нежилая
Общая площадь: 180,8 кв.м
Этаж: 1
Высота потолков: 5м

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа
Условия продажи: аукцион

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конвергенция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды торговых объектов
- Закрытые торговые районы
- Автомобильный трафик
- Посещение жителей в зоне охвата
- Все типы бизнес-локаций

Купить объект от 270 Р **Посмотреть пример отчета**

Расположение

Оренбургская обл., Ясненский муниципальный округ, пос. Новосельский, Октябрьский ул., 12

[Показать карту](#)

Описание

Здание газонно 166,8 кв.м земельный участок 191 кв.м.

О здании

Тип здания: другое
Удаленность от дорог: парковка левая

Активы Сбербанка

Компания
Подключен

1 796 объектов в базе
8 лет на рынке
20137 подключений

Александр
Команда СберСпас

№ 004704402 / 30 кв.м х 33,44 м / 2017 промзона (17 комнат)

[Почитать далее](#)



avito.ru/gau/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7723187737/context=HidAAAAAAAAA_w6IAO0_YIoxOntzCj...



10 900 000 Р за всё
48 522 м² м²
История цен

8 904 561-85-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Возможно посмотреть?

Скажите цену посмотреть?

Загляните внутрь посмотреть?

История
Частный объект
На сайте с 2025 года

Подписаться на продажи

О помещении

Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 224,5 м²
Этаж: I
Высота потолков: 3,6 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

☒ Конкретны в радиусе до 1 км
☒ Пешеходный трафик
☒ Средний бюджет сделки
☒ Сделки проводятся и покупки объектов

☒ Закрытые торговые ряды
☒ Автомобильный трафик
☒ Нахождение и жилье в зоне охвата
☒ Все плюсы и минусы показаны

Калькулятор от 270 Р

Посмотреть пример отчета

Расположение

Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, пр-т Победы, 22

Показать карту

Сообщения

RU 11:41 14.06.2026

avito.ru/gau/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7723187737/context=HidAAAAAAAAA_w6IAO0_YIoxOntzCj...



10 900 000 Р за всё
48 522 м² м²
История цен

8 904 561-85-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Возможно посмотреть?

Скажите цену посмотреть?

Загляните внутрь посмотреть?

История
Частный объект
На сайте с 2025 года

Подписаться на продажи

О помещении

Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 224,5 м²
Этаж: I
Высота потолков: 3,6 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

☒ Конкретны в радиусе до 1 км
☒ Пешеходный трафик
☒ Средний бюджет сделки
☒ Сделки проводятся и покупки объектов

☒ Закрытые торговые ряды
☒ Автомобильный трафик
☒ Нахождение и жилье в зоне охвата
☒ Все плюсы и минусы показаны

Калькулятор от 270 Р

Посмотреть пример отчета

Расположение

Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай, пр-т Победы, 22

Показать карту

Описание

Продается готовый коммерческий объект. Возможно сдать в аренду. Площадь 250 кв. м. Земельный участок 997 кв. м в собственности. асфальтирован. Топографический проект, на централизованной территории. Рядом есть газовая котельня, новая котельня. Здание с чистовой отделкой. Установлена система кондиционирования, отопление кондиционером. Установлены двери на все окна и двери. Хороший вид.

О здании

Полностью в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Удобность от дороги: парковка

Парковка на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 20

7723187737 15 марта в 15:25 205 просмотров (14 человек)

Показать фото

Сообщения

RU 11:42 14.06.2026

orenburg.san.ru/sale/commercial/524392977/

Помещение в Оренбурге > Коммерческая > Помещение свободного назначения в Оренбургской области > Ясный район > Ясный > улица Ленина

Объект: 22 кв.м, 30-44 > 8 фотографий, нет загрузка

Продается помещение свободного назначения, 240 м²

Оренбургская область, Ясный ул. Ленина 6. На карте

12 фото

Площадь: 240 м² > Этаж: 2 из 2 > Помещение: Звезда

Продается доходное отдельно стоящее здание 240 м² с земель в собственности в ЦЕНТРЕ города Ясный!

Прямая продажа от собственника, без комиссий и посредников.

Основные характеристики:

Общая площадь здания – 240 м² (2 полноценных этажа по 120 м²);
Земельный участок – в собственности;
Под постройки – 2005;
Срок аренды для рынка (автономное отопление, экономия денег);
Естественная вентиляция, кондиционирование;
Электричество 380V;
Центральный водопровод и канализация;
Для санузла на втором этаже, сантехника в первом;
Отдельный черный вход, зона разгрузки;
Большая парковка перед зданием – место для посетителей.

Расположение – идеальное:
Абсолютный центр города Ясный!
Рядом банк, администрация, магазины, остановки;
Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Текущее использование и доходность:
Помещение частично сдано в аренду (арендаторы готовы остаться при новом собственнике);
Текущий доход можно увеличить – часть площади требует косметического ремонта (готовы обсуждать скидки на ремонт);
Цена: 9 500 000 руб.
Реальный торг и скидка за быструю сделку!
Все документы готовы к сделке, чистая история, обременений нет.

Связаться >

9 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 9 215 000 Р

Цена за метр: 39 584 Р

Налог: УСН

+7 987 851-00-43

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Собственник: ID 137322583

Гарантированно проверено

RU 1316 14.04.2025



avito.ru/gay/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_66.5_m_8077597246?contact=H4dAAAAAAA_wE_AMD_YToyOnt2...

Торговая площадь, 66.5 м²

3 фотографии | 22 просмотра | 1 записка | 0 сохранений

1 000 Р
в месяц за м²

История цен
1 000 Р в месяц за м², всего 66 500 Р

8 904 561-60-17

Написать сообщение
+ Добавить

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
За сколько можно посмотреть?

Наталья Дмитриевна
Арендодатель
На Avito с 2021 года
Доверенность: 347 е 000

Подписаться на продавца

О помещении

Вид: Е улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 66.5 м²
Этаж: 1

Отдельно: обочина
Тип аренды: аренда
Арендная конструкция: ж/з

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкретно в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрывать тоннель рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все планы и планы здания

Купить объект от 210 Р
Посмотреть пример объекта

Расположение

Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай,
Орская ул., 11Б

Показать карту

Сообщения

RU 15:14 14.06.2025

avito.ru/gay/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_66.5_m_8077597246?contact=H4dAAAAAAA_wE_AMD_YToyOnt2...

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкретно в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрывать тоннель рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все планы и планы здания

Купить объект от 210 Р
Посмотреть пример объекта

Расположение

Оренбургская обл., Гайский муниципальный округ, Гай,
Орская ул., 11Б

Показать карту

Описание

Объект в исправном состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию:

- наличие отдельного входа (зона для группы);
- наличие системы электроснабжения, теплоснабжения;
- наличие санузла с водоснабжением и водосточной системой (наличием унитаза и раковины);
- наличие индивидуальных приборов учёта;
- наличие места под рекламу;

Местоположение:
1 этаж торгового павильона
Оренбургская область, г. Гай, ул. Орская, д. 11Б
Рынок Гайский
Центр города, удобный выезд, большая парковка, пешеходный трафик.

О здании

Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная

8 904 561-60-17

Написать сообщение
+ Добавить

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
За сколько можно посмотреть?

Наталья Дмитриевна
Арендодатель
На Avito с 2021 года
Доверенность: 347 е 000

Подписаться на продавца

8 904 561-60-17

Написать сообщение
+ Добавить

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
За сколько можно посмотреть?

Наталья Дмитриевна
Арендодатель
На Avito с 2021 года
Доверенность: 347 е 000

Подписаться на продавца

Сообщения

RU 15:14 14.06.2025

бульваром Эка-Красный Октябрь, бульвар Буль Старый Мартыновский, буль

avito.ru/adamovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_25_m_ot_sobstvennika_803277313?context=H6AAAAAAAAA...

Торговая площадь, 25 м² (от собственника)

12 500 Р в месяц

История цены: 300 Р в месяц за м², всего 12 500 Р

В 909 609-65-61

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрос можно посмотреть?

Написать

Копировать

На фото с 2019 года

Документы по аренде

Наблюдать за объектом

Решить проблему

Подписаться на показы

О помещении

Вход с улицы

Отдельный вход, есть

Общая площадь: 25 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 1 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция радиусом до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Зеркальные торговые ряды

Автомобильный трафик

Население и кол-во в зоне охвата

Все плюсы и минусы локаций

Купить объект за 370 Р

Посмотреть пример объекта

Расположение

Оренбургская обл., Адамовский р-н, Адамовский поселок, пос. Адамовка, Майская ул., 76

Показать карту

Описание

Сдается помещение площадью - 25 м² 40 кв. м. в поселке Адамовка по улице Майская, д. 76.

Это отличное место, так как в здании расположились юрские арендаторы, такие как салон «ДЮПЛАЙ» и МДТ АБОН- в таком месте товар для продажи продается лучше, пункт выдачи заказов Wildberries, отдел ремонта мебели и одежды, отдел консигнационной одежды, отдел чистого белья, магазин цветов.

Всего это создает высокий трафик посетителей, что делает помещение привлекательным для аренды.

Расположено в тихой окрестности под любой вид деятельности.

Если у вас есть дополнительные вопросы, готовы ответить на все вопросы.

О здании

Тип здания: торговый центр

Пол: паркет, напольный, безупречный

Площадь: 25 м², 40 кв. м.

Помещение для грузовой транспортировки

№ 803277313 - 25 марта в 09:26 - 67 просмотров (4) ответов

Поместиться

Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ В

«Сведения об оценщике»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ
117105, Москва, Нагорный проезд, 8
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИИ
РЕСО-GARANTY INSURANCE COMPANY
8, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-ГАРАНТИИ INSURANCE COMPANY
8, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2836571071

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантии» (ИДРП 1027700042412, ИНН 7708045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Советом директоров 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса «29» июля 2025г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: **ООО «Оренбургская компания оценки и права»**
460005, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
ОГРН: 1115658011801 ИНН: 5609089303 Е-мэйл: okop_56@mail.ru т.а. (3532) 93-83-76
р/сч 40702039902100010001 Банк: ПАО АКБ «АВАНГАРД» БИК 044521201

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.08.2025г. по 24 часа 00 минут 19.08.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественный интерес Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения исключенную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 19.08.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вреда (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), возникших вследствие одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Фриинда:	Страхование осуществляется без фриинды
6. Страховая премия:	10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страховку - Договор страхования гражданской ответственности №922/2836571071 от 29.07.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Харин А.А. Код 32594977

Заставка Полиса-Страхования получена. С полисом
Принимая страховой полис, Страхователь соглашается с условиями



ИДРП 1027700042412, ИНН 7708045520
т.а. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

27 мая 2009 года
дата вступления в реестр

2916
№ записки в реестр

Белоусов Антон Николаевич
паспорт 5305 546507 выдан Губернии ГОИД Оренбургской области 02.02.2006, код подразделения 562-016, зарегистрирован: г. Оренбург, ул. Пролетская, д.7, кв.108

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».

Генеральный директор
НП «СМАО»

Ю.В. Усова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО «Оренбургская компания оценки и права»
460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
тел.: 93-83-76

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО ПЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негинный пр. д. 5
т. (495) 730-3000, ф. (495) 950-2505
mail@peso.ru www.peso.ru



PESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 950-2505
mail@peso.ru www.peso.ru

ПОЛИС № 922/2901918494
страхования ответственности оценщика

ОАО «ПЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 102700042413; ИНН 432016; 770943520/77001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк»
ОАО г.Москва, ИНН: 44521593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий
договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности
оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании
письменного заявления Страхователя

г.Оренбург

Дата выдачи полиса «13» ноября 2025г.

Страхователь:	Белунов Антон Николаевич Дата рождения: 06.01.1986г. Адрес по месту регистрации: 460005, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Невская, д.146 Паспорт: № 5305 340907, выдан: 02.02.2006 г., Губское ГОВД Оренбургской области Член СРО оценщиков: СМАО E-mail: olap_56@mail.ru тел. 89619438376
Представитель страховщика:	Харин А.А. Код 32594977

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 16.12.2025г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 15.12.2026г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начина с 16.12.2018г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Фрanchise:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с неисполнением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переезд или доставку работ.
8. Страховая премия:	3600 (Три тысячи шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 15.12.2025г. включительно

10. Действие Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предположительных последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения нетипичных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Осуществлять Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяется Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной спора между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании иска в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страховой возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателя (заказчика договора на проведение оценки или третья лица), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, иском), но действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядком изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С ознакомлением
Протокол страхования оценщиков в согласии

Страхователь:

М.П.

Белунов Антон Николаевич
(подпись)



(По договору № 922/2901918494 от 20.10.2025г.)

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Невская, д.146
тел.: 93-83-76



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146

тел.: 93-83-76



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Немовская, д.146
тел.: 93-83-76

Пронумеровано, прошнуровано и
скреплено подписью и печатью

-87-1 Восток

Сектор (ОВ)

