ООО «Мобильный оценщик»

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: https://ocenka.mobi

Отчет № 9-250828-2187102

об оценке недвижимого имущества (1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 1 100 кв. м с кадастровым номером 30:06:100232:65; нежилое помещение общей площадью 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021; нежилое помещение общей площадью 725 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022, расположенные по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27)

Основание для проведения оценки:	Договор № 50004214287 от 29.08.2023 Задание на оценку № 9-250828-2187102 от 28.08.2025
Дата оценки:	27.08.2025
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 28.08.2025 по 04.09.2025
Дата составления Отчета об оценке:	04.09.2025
Цель проведения оценки:	Для определения начальной цены для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

Москва 2025

СТРУКТУРА ОТЧЕТА

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ....6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ....9
3.1. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке....9
3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки....9
3.2.1. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку....9
3.2.2. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку....10
3.2.3. Допущения и ограничения, принятые Оценщиком при проведении оценки....10
3.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике....11
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика....12
3.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки....13
3.6. Термины и определения....13
3.7. Заявление о соответствии....14
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....16
4.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки....16
4.2. Характеристика местоположения объекта недвижимости....18
4.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки....22
4.3.1. Осмотр и фотофиксация....26
4.3.2. Права на объект оценки....26
4.3.3. Анализ обременений объекта недвижимости....27
4.3.4. Экономические внешние факторы влияющие на его стоимость....28
4.3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость....28
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....29
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки....29
5.1.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации....29
5.1.2. Основные макроэкономические показатели РФ....32
5.1.3. Анализ социально-экономического положения Астраханской области....40
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект....43
5.3. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект....45
5.3.1. Обзор рынка офисно-торговой недвижимости Астраханской области....45
5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект....47
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости....49
5.6. Рынок инвестиций в недвижимость за I полугодие 2025 года....50
5.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки....52
5.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки....68
5.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта....68
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....70
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ....72
7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки....72
7.2. Сравнительный подход....73
7.2.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода....73
7.2.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода....74
7.3. Доходный подход....90
7.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода....91
7.3.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода....92
7.4. Затратный подход....105
7.4.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода....105

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 106
9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 112
10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 114
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 118
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ 120
13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ 121
13.1. Фотоматериалы 122
13.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 124
13.3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов для сравнительного подхода 175
13.4. Копии объявлений об аренде объектов-аналогов для доходного подхода 188
13.5. Копии документов Исполнителя и Оценщика 193

1. Заключение о стоимости Объекта оценки

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-250828-2187102
Основание для проведения оценки	Договор № 50004214287 от 29.08.2023 и Задание на оценку № 9-250828-2187102 от 28.08.2025, заключенные между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик»
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление; 2. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1; 3. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются.
Цель оценки	Для определения начальной цены для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 27.08.2025; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 27.08.2025; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	27.08.2025
Дата составления Отчета	04.09.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	• Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Прочие допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Наименование	Описание
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	• Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Итоговая стоимость объекта оценки[1]	
Рыночная стоимость, руб.	**21 580 000 (Двадцать один миллион пятьсот восемьдесят тысяч) руб.**
Ликвидационная стоимость, руб.	**14 134 900 (Четырнадцать миллионов сто тридцать четыре тысячи девятьсот) руб.**

Источник информации: составлено Оценщиком

[1] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017 г.;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

Приведенная ниже информация полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре об оказании услуг № 50004214287 от 29.08.2023.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	1. 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление; 2. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1; 3. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление; 2. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1; 3. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление; 2. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1; 3. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые права на объект оценки: право собственности Имеющиеся обременения и ограничения прав: (см. выписки ЕГРН). Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Наличие обременений в отношении объекта оценки	Нет информации
Цель оценки	Для определения начальной цены для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная

Показатель	Описание или характеристика показателя
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 27.08.2025; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 27.08.2025; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	27.08.2025
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: • копия выписки из ЕГРН или отчет на основании выписки ЕГРН по объекту оценки; • копия технического паспорта БТИ
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	• Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Прочие допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	• Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком и по отдельности.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Источник информации: составлено Оценщиком

3. Применяемые стандарты оценки, методические рекомендации по оценке

3.1. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 472 от 18.11.2022).

Методические рекомендации, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, для целей оценки настоящего объекта оценки отсутствуют.

3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

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.

3.2.1. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

Прочие допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.2. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
4. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.3. Допущения и ограничения, принятые Оценщиком при проведении оценки

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки по предоставленным фотоматериалам.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Итоговая стоимость объекта оценки определяется без суждений о возможных границах интервала.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном Отчете.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с условиями Задания на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние отделки оцениваемых нежилых помещений соответствует характеристике «типовой ремонт (отделка «стандарт») (не требуется проведения ремонтных работ), а также инженерная оснащенность помещений рассматривается как типичная: помещения оборудованы электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

Оценщик исходит из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

9. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
10. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
11. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя

продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

12.Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все предоставленные Заказчиком документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета и используются при подготовке Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех материалов, предоставленных Заказчиком.

13.В настоящем Отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа Отчета, содержащая информацию.

14.Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик возможно будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Суждение оценщика о существенности допущений и ограничений оценки

Согласно ФСО I (п. 16) существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. В процессе оценки уровень существенности принятых выше допущений и ограничений оценки определен Оценщиком как приемлемый.

Вывод о достаточности исходных данных для получения достоверного результата оценки

Согласно ФСО III (п. 9) оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки. В процессе оценки Оценщик сделал вывод о достаточности исходных данных для получения достоверного результата оценки.

3.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

В таблице ниже представлены реквизиты Заказчика оценки и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес (место нахождения)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/773601001
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002

Источник информации: составлено Оценщиком

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
ИНН/КПП	7842358640/770901001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Страховой полис	Страховой полис № 2400SB40R8158 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан САО «ВСК» 04.09.2024, страховая сумма: 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 24.09.2024 по 23.09.2025
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в посл. ред.)	Соответствует

Источник информации: составлено Оценщиком

Ниже приведены сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Фищенко Наталья Михайловна	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 050976 по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» 04.07.2008
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 042167-1 от 23.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046145-2 от 06.12.2024 по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035935-3 от 15.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 824, дата вступления 28.08.2019). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Страховой полис № 2500SB40R6535 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан САО «ВСК» 16.07.2025, страховая сумма: 50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 02.08.2025 по 01.08.2026
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года
	Место нахождения: 109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10, помещение 30/4
	Почтовый адрес: 109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10, помещение 30/4
	Номер контактного телефона: 8-800-707-91-80
	Адрес электронной почты: info@ocenka.mobi

Источник информации: составлено Оценщиком

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

3.6. Термины и определения

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. (п. 1 ФСО VI)

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

Дата оценки – дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п. 5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п. 12 ФСО I).

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 (п. 4 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 (п. 11 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. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости – исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п. 1 ФСО II)

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Стоимость – представляет собой меру 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 (п. 7 ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п. 13 ФСО II)

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

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. (п. 9 ФСО I).

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. (п. 10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращенный срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

Пользователи результата оценки – Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п. 15 ФСО I)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п. 27 ФСО V).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п. 6 ФСО II)

Право собственности согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, 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.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

3.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

4. Описание объекта оценки

4.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ Оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики оцениваемых объектов, необходимых для проведения оценочных работ, являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733781 от 27.08.2025 (на земельный участок с кадастровым номером 30:06:100232:65).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733212 от 27.08.2025 (на нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6021).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733350 от 27.08.2025 (на нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6022).
4. Технический паспорт нежилых помещений на нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6021, составленный по состоянию на 02.03.2023.
5. Технический паспорт нежилых помещений на нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6022, составленный по состоянию на 02.03.2023.
6. Договор № 1 купли-продажи нежилого здания и земельного участка от 07.04.2023.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (http://www.cbr.ru).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) (с изм. и доп.).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ) (с изм. и доп.).
3. Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) (с изм. и доп.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

13. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 472 от 18.11.2022).

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

4.2. Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27.

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость[2].

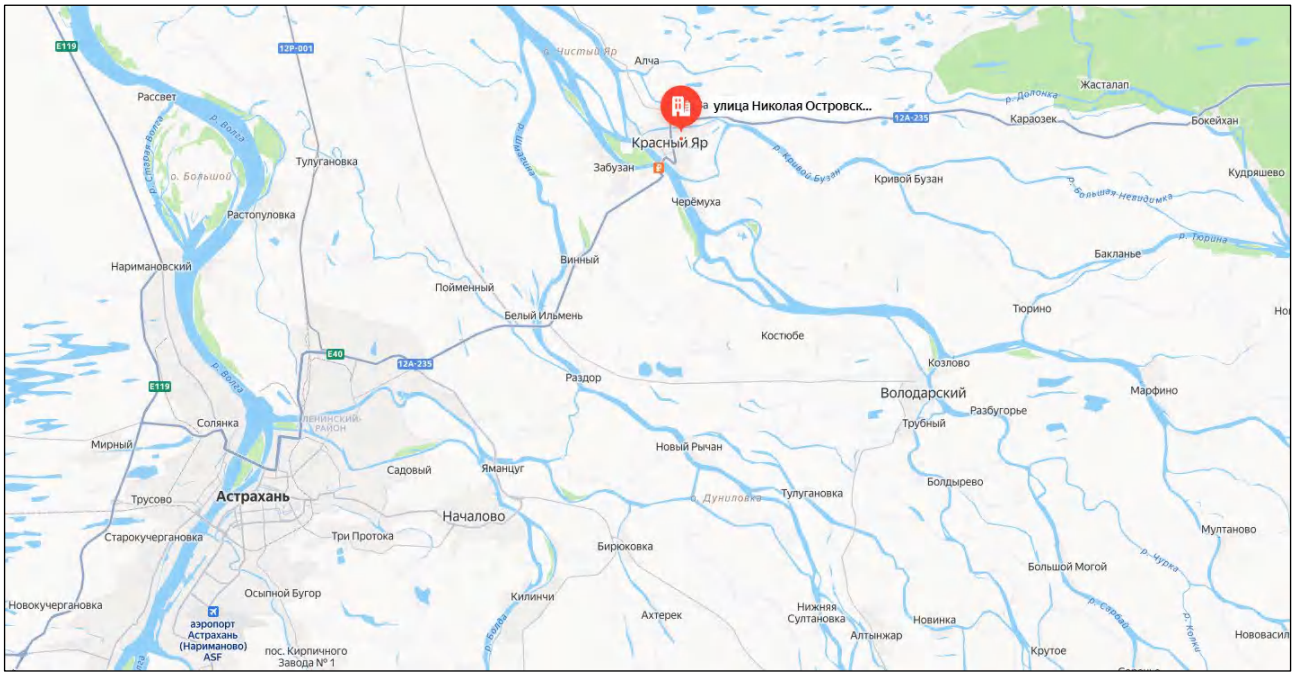


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Астраханской области

Источник информации: https://yandex.ru/maps/

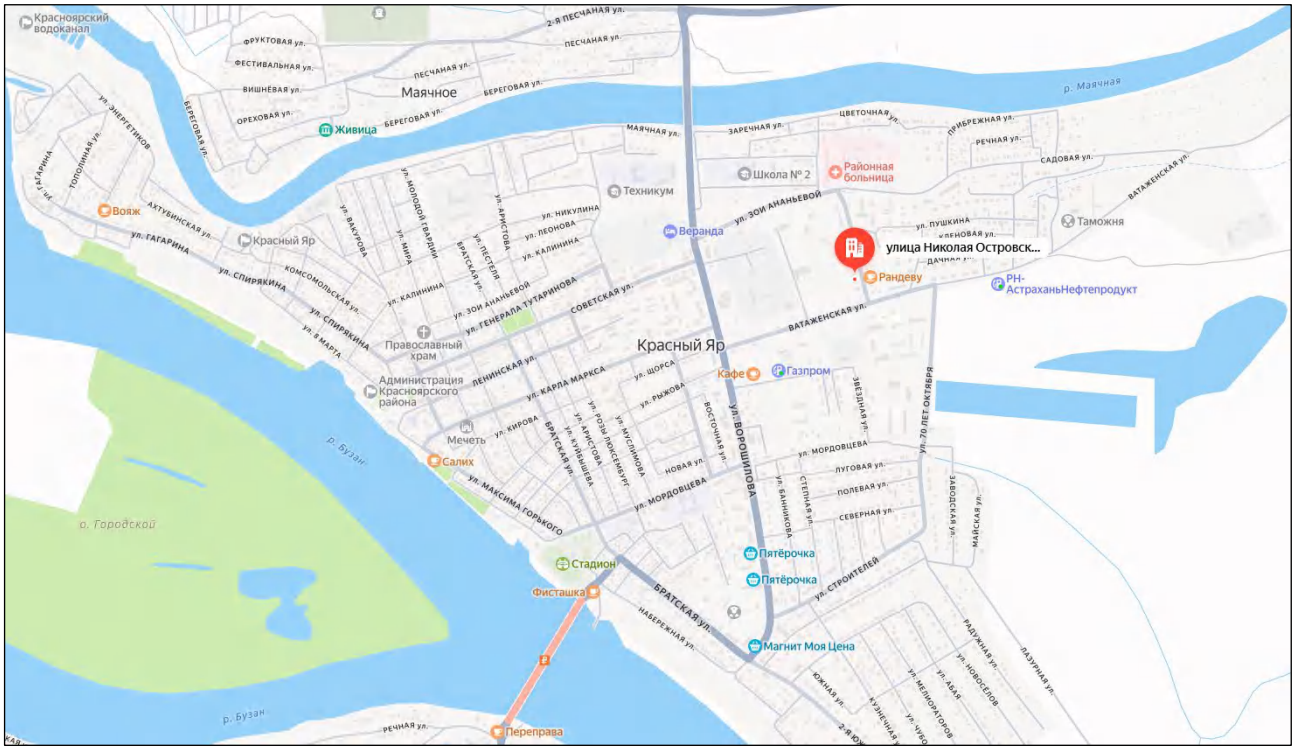


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты с. Красный Яр

Источник информации: https://yandex.ru/maps/

[2] Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис http://www.yandex.ru/maps



Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на панораме улицы Николая Островского

Источник информациихttps://www.google.com/maps/

Описание Астраханской области[3]

Астраханская область – субъект Российской Федерации, относится к Южному федеральному округу.

Административный центр области – город Астрахань.

География

Астраханская область граничит с Волгоградской областью – на севере, с Калмыкией – на западе, с Казахстаном – на востоке, на юге – омывается Каспийским морем.

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 946 580 чел. (2025). Плотность населения – 19,31 чел./кв. км (2025). Городское население – 65,05% (2022).

Административно-территориальное устройство

В Астраханской области действуют 141 муниципальных образований, в том числе 2 городских округа (один из которых – закрытое административное территориальное образование Знаменск Астраханской области), 11 муниципальных районов, 11 городских поселений, 117 сельских поселений.

Таблица 6. Городские округа Астраханской области

№	Герб	Городской округ	Население, чел.
I		г. Астрахань	↗465 990[65]
II		ЗАТО Знаменск	↘23 487[65]

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/

[3] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Астраханская_область

Таблица 7. Муниципальные районы Астраханской области

№	Флаг/Герб	Муниципальный район	Административный центр	Площадь, км²	Население, чел.
1		Ахтубинский район	г. Ахтубинск	7 810	↘58 260[66]
2		Володарский район	пос. Володарский	3 883	↘44 711[66]
3		Енотаевский район	с. Енотаевка	6 300	↗25 346[66]
4		Икрянинский район	с. Икряное	1 950	↗48 489[66]
5		Камызякский район	г. Камызяк	3 493	↗47 716[66]
6		Красноярский муниципальный округ	с. Красный Яр	5 260	↘36 321[66]
7		Лиманский район	пгт Лиман	2 100	↘28 459[66]
8		Наримановский район	г. Нариманов	6 100	↘47 528[67]
9		Приволжский район	с. Началово	841	↗66 669[67]
10		Харабалинский район	г. Харабали	7 100	↗40 154[66]
11		Черноярский муниципальный округ	с. Чёрный Яр	4 200	↗19 570[66]

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/

Экономика

Промышленный комплекс экономического центра области – Астрахани – представлен судостроением, целлюлозно-бумажным производством, рыбоперерабатывающей промышленностью. Лидирующие отрасли промышленности – машиностроение, электроэнергетика, пищевая промышленность.

Основные направления сельского хозяйства – овощеводство, бахчеводство, рисоводство, мясомолочное скотоводство.

Транспорт

В регионе действует множество речных пристаней, развит водный транспорт, представленный речными трамваями и паромными переправами. В городе Астрахани и в поселке Оля функционируют морские порты. В Астрахани действует международный аэропорт.

Описание Красноярского района[4]

Красноярский район – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Астраханской области России.

Административный центр – село Красный Яр.

География

Район расположен в восточной части Астраханской области, в дельте реки Волга. Граничит с Харабалинским, Наримановским, Володарским районами Астраханской области, на востоке граничит с Курмангазинским районом Республики Казахстан. Кроме крупных рек Бузан и Ахтуба по территории района протекают множество рукавов дельты Волги – реки Маячная, Прорва, Проездная и другие.

[4] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Красноярский_район_(Астраханская_область)

Население

Численность населения района по данным Росстата составляет 36 321 чел. (2021). Плотность населения – 6,9 чел./кв. км (2021).

Административное деление

Красноярский район как административно-территориальная единица включает в свой состав 8 сельсоветов.

В Красноярский район как муниципальное образование со статусом муниципального района входят 8 муниципальных образований со статусом сельских поселений.

Таблица 8. Сельские поселения Красноярского района

№	Сельское поселение	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население, чел.	Площадь, км²
1	Аксарайский сельсовет	посёлок Степной	4	→758[2]	2920,98[1]
2	Ахтубинский сельсовет	посёлок Комсомольский	5	↘3087[2]	396,68[1]
3	Байбекский сельсовет	село Байбек	5	↘3289[2]	704,14[1]
4	Бузанский сельсовет	село Новоурусовка	8	↘5132[2]	177,83[1]
5	Ватаженский сельсовет	село Ватажное	8	↗4075[2]	260,24[1]
6	Джанайский сельсовет	село Джанай	5	↘1505[2]	279,33[1]
7	Красноярский сельсовет	село Красный Яр	8	↘16 966[2]	33,21[1]
8	Сеитовский сельсовет	село Сеитовка	8	↗1509[2]	61,65[1]

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/

Экономика

Экономика Красноярского района Астраханской области базируется на сельском хозяйстве, особенно на овощеводстве и рыболовстве, а также включает перерабатывающую промышленность и строительство.

Одним из приоритетных направлений развития района является добыча полезных ископаемых. В этом направлении производством занимается крупнейшее предприятие в области ООО «Газпром добыча Астрахань».

Описание Красноярского сельсовета[5]

Красноярский сельсовет – административно-территориальная единица и муниципальное образование (сельское поселение) в Красноярском районе Астраханской области России.

Административный центр – село Красный Яр.

Сельсовет расположен на юго-востоке Астраханской области, в восточной части поймы рек Бузан и Ахтуба и представляет собой остров, окруженный со всех сторон реками. Западную часть сельсовета омывают реки Ахтуба и Бузан, южную и юго-восточную река Прорва, северную – реки Кривой Бузан, Караульная, Маячная.

Сельсовет граничит с Бузанским на западе, Байбекским на севере и Ватаженским сельсоветами на востоке. На юге проходит граница с Володарским и Приволжским районами.

Численность населения сельсовета по данным Росстата составляет 16 966 чел. (2021).

Описание с. Красный Яр[6]

Красный Яр – село на юге Астраханской области. Административный центр и крупнейший населенный пункт Красноярского района. Административный центр Красноярского сельсовета.

Село Красный Яр расположено на левом берегу реки Бузан волжской дельты.

Численность населения села по данным Росстата составляет 12 254 чел. (2021).

[5] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Красноярский_сельсовет_(Астраханская_область)
[6] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Красный_Яр_(Астраханская_область)

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ[7]

Оценке подлежат:

1. 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление;
2. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1;
3. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 4.1. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлены далее в таблицах.

Таблица 9. Характеристика местоположения объекта оценки[8]

Наименование	Значение показателя
Адрес (местоположение)	Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27
Территориальная зона в пределах региона (статус населенного пункта)	Райцентры сельскохозяйственных районов[9]
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки[10]
Тип окружающей застройки	Смешанная застройка (индивидуальные жилые дома, среднеэтажные здания, объекты общественно-делового, сервисного и производственного назначения)
Линия застройки, на которой расположено здание	1-я линия второстепенной улицы
Линия застройки, на которой расположен вход в объект оценки (нежилые помещения)	1-я линия второстепенной улицы
Условия для парковки	Есть стихийная на прилегающей к зданию территории и ближайших улицах
Характеристика подъездных путей	Есть дороги с асфальтовым покрытием

[7] Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета
[8] Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.
[9] Название типовой зоны приведено в соответствии с классификацией, используемой при описании ценообразующих факторов (см. раздел 5.7. настоящего отчета)
[10] Название ценовой зоны приведено в соответствии с классификацией, используемой при описании ценообразующих факторов (см. раздел 5.7. настоящего отчета)

Наименование	Значение показателя
Локальное местоположение объекта оценки на фрагменте карты с. Красный Яр Астраханской области[11]	

Источник информации: составлено Оценщиком по данным Заказчика

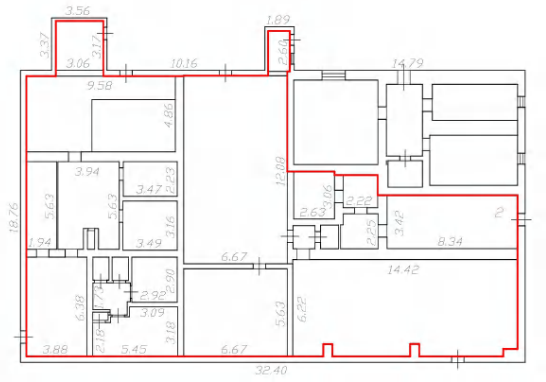
Таблица 10. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 30:06:100232:65 в составе объекта оценки

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733781 от 27.08.2025
Кадастровый номер	30:06:100232:65	
Адрес	Астраханская обл., р-н Красноярский, с. Красный Яр, ул. Н. Островского	
Общая площадь, кв. м	1 100	
Кадастровая стоимость, руб.	501 358	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	30:06:100617:1381	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Деловое управление	
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации	
Имущественные права	1) 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Фортуна» (ООО «Фортуна», ИНН: 3019002920, ОГРН: 1123019000708, юридический адрес (место нахождения): 416150, Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, помещение 2); 2) 75/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок принадлежит Зозуль Людмиле Васильевне	
Площадь, приходящаяся на оцениваемую долю, кв. м	1 032 (= 1 100 * 1 150 / 1 225)	Расчет
Балансовая стоимость	-	-

Источник информации: составлено Оценщиком по данным Заказчика

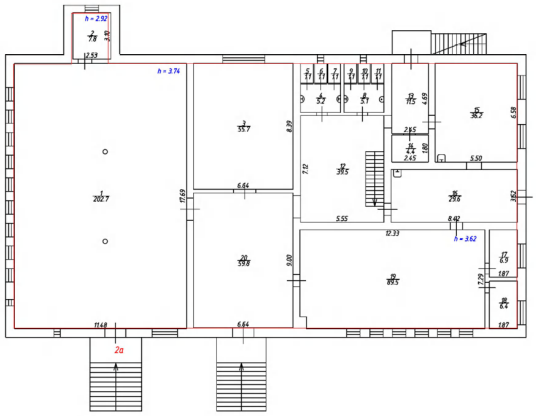
[11] Источник информации: https://maps.yandex.ru.

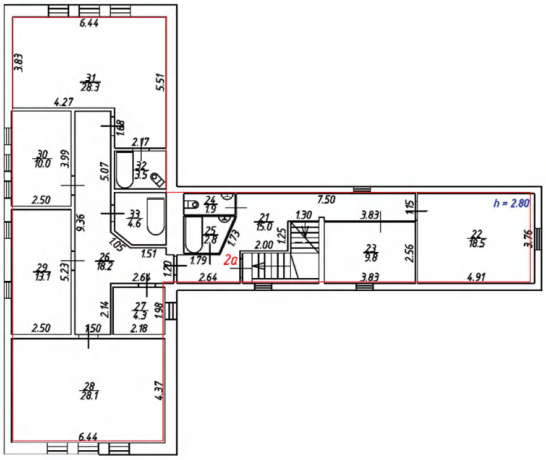
Таблица 11. Характеристика нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021 в составе объекта оценки

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	Нежилое помещение	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733212 от 27.08.2025; Технический паспорт нежилых помещений на нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6021, составленный по состоянию на 02.03.2023; Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком; Принятые допущения (см. раздел 3.2.3. настоящего отчета)
Кадастровый номер	30:06:100617:6021	
Адрес	Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2	
Общая площадь, кв. м	424,6	
Назначение	Нежилое	
Этаж	По факту: цоколь (см. примечание после таблиц), по документам: этаж № 1	
Кадастровая стоимость, руб.	14 737 843,25	
Фактическое использование	Не используется	
Характеристика входа	Отдельный	
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление – индивидуальные котлы АГВ)	
Наличие витринного остекления	Нет	
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	30:06:100617:1381	
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое	Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru/)
Общая площадь здания, в котором расположен оцениваемый объект, кв. м	1 251,8	
Год постройки здания, в котором расположен оцениваемый объект	2009 г.	
Имущественные права	Право собственности на помещение принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Фортуна» (ООО «Фортуна», ИНН: 3019002920, ОГРН: 1123019000708, юридический адрес (место нахождения): 416150, Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, помещение 2)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733212 от 27.08.2025
Балансовая стоимость	-	-
Планировка		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733212 от 27.08.2025

Источник информации: составлено Оценщиком по данным Заказчика

Таблица 12. Характеристика нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022 в составе объекта оценки

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Физические характеристики		
Тип объекта / Наименование	Нежилое помещение	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733350 от 27.08.2025; Технический паспорт нежилых помещений на нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6022, составленный по состоянию на 02.03.2023; Данные визуального осмотра по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком; Принятые допущения (см. раздел 3.2.3. настоящего отчета)
Кадастровый номер	30:06:100617:6022	
Адрес	Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а	
Общая площадь, кв. м	725,0	
Назначение	Нежилое	
Этаж	По факту: 1 (566,9 кв. м), 2 этажи (158,1 кв. м) (см. примечание после таблиц), по документам: этаж № 2 (566,9 кв. м), этаж № 3 (158,1 кв. м)	
Кадастровая стоимость, руб.	25 164 711,16	
Фактическое использование	Не используется	
Характеристика входа	Отдельный	
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление – индивидуальные котлы АГВ)	
Наличие витринного остекления	Нет	
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	30:06:100617:1381	
Назначение здания, в котором расположен оцениваемый объект	Нежилое	Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru/)
Общая площадь здания, в котором расположен оцениваемый объект, кв. м	1 251,8	
Год постройки здания, в котором расположен оцениваемый объект	2009 г.	
Имущественные права	Право собственности на помещение принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Фортуна» (ООО «Фортуна», ИНН: 3019002920, ОГРН: 1123019000708, юридический адрес (место нахождения): 416150, Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, помещение 2)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733350 от 27.08.2025
Балансовая стоимость	-	-
Планировка	Этаж № 2 	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-163733350 от 27.08.2025

Параметры	Значение параметра	Источник информации
	Этаж № 3 	

Источник информации: составлено Оценщиком по данным Заказчика

Примечание:

Согласно правоподтверждающим документам, нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6021 расположено на этаже № 1; нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6022 расположено на этаже № 2 и № 3.

Согласно картографическим данным и фотографиям, предоставленным Заказчиком, со стороны улицы Николая Островского вход в помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6021 осуществляется вниз по лестнице; вход в помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6022 осуществляется вверх по лестнице (высокий первый этаж).

Кроме того, согласно технической документации, нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6021 не имеет окон, кроме одного маленького окна рядом с входным проемом на заднем фасаде здания; нежилое помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6022 имеет ряд окон со всех четырех сторон фасада.

Учитывая все вышесказанное и экономический потенциал оцениваемых нежилых помещений, далее по Отчету будут приняты следующие этажи расположения объектов:

- этаж расположения нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021 – цоколь;
- этаж расположения нежилого помещение с кадастровым номером 30:06:100617:6022 – 1, 2 этажи.

4.3.1. Осмотр и фотофиксация

В соответствии с условиями Задания на оценку оценка проводится без проведения осмотра (фотоматериалы предоставляются Заказчиком).

4.3.2. Права на объект оценки

В настоящем отчете объектом оценки является недвижимое имущество в составе:

1. 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление;

2. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1;

3. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3.

Согласно пп. 1 и 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) «Содержание права собственности»: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 ГК РФ «Государственная регистрация недвижимости»: Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

На основании пп. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом»: Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи / договора аренды от продавца / арендодателя к покупателю / арендатору перейдет набор имущественных прав.

Право собственности на оцениваемое недвижимое имущество принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Фортуна» (ООО «Фортуна», ИНН: 3019002920, ОГРН: 1123019000708, юридический адрес (место нахождения): 416150, Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, помещение 2), что подтверждается предоставленными Заказчиком Выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

4.3.3. Анализ обременений объекта недвижимости

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с представленными документами на объект оценки зарегистрированы обременения (ограничение) прав: запрещение регистрации, ипотека.

В соответствии с условиями Задания на оценку настоящая оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц.

4.3.4. Экономические внешние факторы влияющие на его стоимость

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

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

Не выявлены.

5. Анализ рынка объекта оценки

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка.

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

5.1.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации[12]

Таблица 13. Основные экономические и социальные показатели России

	I полугодие 2025 г.	В % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Валовой внутренний продукт		101,2[1)]	104,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2
Реальные располагаемые денежные доходы		107,8[2)]	107,5[3)]

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июль 2025 г.	В % к		Январь-июль 2025 г. в % к январю-июлю 2024 г.	Справочно		
		июлю 2024 г.	июню 2025 г.		июль 2024 г. в % к		январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.
					июлю 2023 г.	июню 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	104,7	100,9	104,7	105,8	106,2
Индекс промышленного производства		100,7	101,5	100,8	104,3[4)]	102,7[4)]	105,6[4)]
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	975,4	99,6	180,8	101,0	101,5	184,3	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	7,4	86,2	99,1	96,0	109,5	89,4	103,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,5	98,2	101,7	99,4	101,2	105,1	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	198,4	95,0	98,7	98,5	94,9	102,0	94,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 197,6	102,0	104,3	102,1	107,0	103,5	109,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 662,1	101,8	99,8	102,3	104,0	100,4	104,9
Индекс потребительских цен		108,8	100,6	109,8	109,1	101,1	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,7	100,9	103,9	113,7	101,1	117,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	88,5	99,1	85,9	81,9	100,2	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	82,3	102,7	73,7	72,8	97,9	72,9

4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

	Июнь 2025 г.	В % к июню 2024 г.	I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.	Справочно	
				июнь 2024 г. в % к июню 2023 г.	I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 183	115,0	114,5	115,3	118,1
реальная		105,1	104,1	106,2	109,4

Источник информации: Росстат

[12] Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.pdf

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-июле 2025 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-июле 2025 г. - 100,8%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 975,4 млрд рублей, в январе-июле 2025 г. - 3 879,0 млрд рублей.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2025 г. составил 1 641,3 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 8 976,8 млрд рублей, или 104,2%.

В июле 2025 г. возведено 1,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 36,3 тыс. жилых домов. Всего построено 86,1 тыс. новых квартир.

В январе-июле 2025 г. возведено 5,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 299,6 тыс. жилых домов. Всего построено 640,8 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 42,2 млн кв. метров, или 70,7% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2025 года.

Транспорт

В январе-июле 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3 211,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного – 1 449,1 млрд, автомобильного - 228,7 млрд, морского - 32,3 млрд, внутреннего водного - 30,3 млрд, воздушного - 0,9 млрд, трубопроводного - 1 470,1 млрд тонно-километров.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-июле 2025 г. составил 298,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 82,6 млрд, автомобильного - 54,9 млрд, воздушного - 160,8 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли

Оборот розничной торговли в июле 2025 г. составил 5 197,6 млрд рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 34 077,6 млрд рублей, или 102,1%.

В июле 2025 г. оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,4% (в июле 2024 г. - 96,2% и 3,8% соответственно).

В июле 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в июле 2024 г. - 47,1% и 52,9% соответственно).

Общественное питание

Оборот общественного питания в июле 2025 г. составил 355,3 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 2 324,5 млрд рублей, или 108,0%.

Рынок платных услуг

В июле 2025 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 662,1 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - на 11 268,3 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли

Оборот оптовой торговли в июле 2025 г. составил 12 896,0 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 88 614,5 млрд рублей, или 96,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2025 г. приходилось 28,4% оборота оптовой торговли.

В июле 2025 г. оборот оптовой торговли на 77,6% формировался организациями оптовой торговли (в июле 2024 г. - на 75,6%), оборот которых составил 10 006,4 млрд рублей, или 97,4% (в сопоставимых ценах) к июлю 2024 года.

Индекс потребительских цен

В июле 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 99,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 102,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2025 г. составил 100,3%, с начала года - 104,0% (в июле 2024 г. - 100,4%, с начала года - 104,4%).

В июле 2025 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,6% (в июле 2024 г. - выросли на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в июле 2025 г. выросли на 0,2% (в июле 2024 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в июле 2025 г. выросли на 2,7% (в июле 2024 г. - на 2,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2025 г. составила 25 430,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,4% (с начала года - на 6,6%).

Индекс цен производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,2%, в обрабатывающих производствах - 100,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 107,4%.

В июле 2025 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,6%, в том числе в растениеводстве - 98,6%, в животноводстве - 100,5%.

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2025 г. составила 103 183 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15%

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2025 г. составила 76,6 млн человек, из них 75,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2025 г. составил 62,0%.

Среди занятых доля женщин в июле составила 49,2%. Уровень занятости сельских жителей (56,7%) ниже уровня занятости городских жителей (63,7%).

В июле 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в июле 2025 г. у женщин составила 4,8 месяца, у мужчин - 4,4 месяца.

В июле 2025 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 50,9%, уровень безработицы женщин (2,2%) выше уровня безработицы мужчин (2,1%).

Из 1,6 млн безработных 1,0 млн составляют городские жители, 0,6 млн - сельские. Уровень безработицы среди сельских жителей (3,5%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (1,7%).

Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в июле 2025 г. составил 36,0 лет. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 25,9%, лица в возрасте 50 лет и старше - 19,5%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 38,8%.

К концу июля 2025 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице.

В течение июля 2025 г. получили статус безработного 67,3 тыс. человек, трудоустроено за месяц 28,9 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 11,0 тыс. человек, или на 27,6% меньше, чем в июле 2024 года.

В июле 2025 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 20,2 человека.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-июле 2025 г. - 100,8%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 975,4 млрд рублей, в январе-июле 2025 г. - 3 879,0 млрд рублей.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2025 г. составил 1 641,3 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 8 976,8 млрд рублей, или 104,2%.
- Оборот розничной торговли в июле 2025 г. составил 5 197,6 млрд рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 34 077,6 млрд рублей, или 102,1%.
- Оборот оптовой торговли в июле 2025 г. составил 12 896,0 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 88 614,5 млрд рублей, или 96,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2025 г. приходилось 28,4% оборота оптовой торговли.
- В июле 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 99,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 102,7%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,2%, в обрабатывающих производствах - 100,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 107,4%.

5.1.2. Основные макроэкономические показатели РФ[13]

В данном обзоре рассматривается макроэкономическая информация, опубликованная в июле 2025 года.

В первую очередь аналитики отмечают, что Минэкономразвития заявило об ускорении роста ВВП страны в годовом выражении в июне 2025 года до 1,1% после увеличения на 0,8% в мае по уточненной оценке. За первое полугодие 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,2%. При этом в своем базовом сценарии Минэкономразвития ожидает роста ВВП по итогам 2025 года на уровне 2,5%, в то время как прогноз Банка России более консервативный – 1-2%. Кроме того, Росстат уже в августе провел квартальную оценку ВВП и оценил, что рост ВВП во II квартале 2025 года замедлился до 1,1% по сравнению с ростом в I квартале на 1,4%.

Далее анализируется ситуация в ключевых отраслях экономики и рассматривается динамика основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в июне 2025 года рост промышленного производства составил 2,0% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%.

[13] Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2025



Рисунок 4. Динамика промпроизводства, % изменения год к году

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, аналитики отмечают, что падение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в июне замедлилось до 0,9% после 1,1% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 4,1% после 4,0% в мае. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь майское снижение выпуска на 0,8% ускорилось до 1,3%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска в мае на 1,6% замедлилось до 1,1% в июне.

Таблица 14. Динамика сегментов промышленного производства, % изменения год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'25	-4,1	+4,0	-2,1	-1,4
Апрель'25	-1,0	+3,0	+2,3	-3,3
Май'25	-1,1	+4,0	-0,8	-1,6
Июнь'25	**-0,9**	**+4,1**	**-1,3**	**-1,1**
IП'25	**-2,4**	**+4,2**	**-2,3**	**-1,1**

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне 2025 года по сравнению с маем было обусловлено улучшением динамики в сегменте Обрабатывающие производства (ускорение темпов роста), а также в сегментах Добыча полезных ископаемых и Водоснабжение (замедление темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Таблица 15. Динамика выпусков отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	ИП 2025	Июнь 2025 / Июнь 2024	ИП 2025 / ИП 2024
Добыча угля, млн тонн	216,0	+2,8%	+1,6%
Природный газ, млрд м3	284,0	-0,1%	-2,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	16,5	-7,3%	-5,1%
Мясо скота, млн тонн	1,8	-0,8%	-1,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,6	+6,3%	+2,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	-6,7%	-3,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	116,0	-3,6%	-3,0%
Спецодежда прочая, млрд руб.	36,3	+8,8%	+27,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2 518	-7,9%	-4,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	11,8	-14,9%	-13,8%
Цемент, млн тонн	27,8	-11,2%	-7,7%
Бетон товарный, млн м3	28,9	-9,2%	-4,7%
Прокат готовый, млн тонн	29,2	-6,9%	-6,0%
Трубы стальные, млн тонн	6,0	-13,7%	-7,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	326	-28,2%	-2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	68,8	-40,3%	-23,9%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

В добывающем секторе в июне аналитики отмечают возврат к росту объемов добычи угля (на 2,8% после сокращения на 2,7% в мае) и переход к снижению производства природного газа (до -0,1% после слабого увеличения на 0,3% месяцем ранее). В то же время темпы снижения производства СПГ в июне усилились (-7,3% после -5,5% в мае). По итогам первого полугодия 2025 года рост в этой товарной группе наблюдается лишь у добычи угля (+1,6% после роста на 1,4% за январь-май) при снижении добычи газа (-2,7%) и производства СПГ (-5,1%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в июне оставалась разнонаправленной: так, производство мяса скота сократилось на 0,8%, в то время как выпуск мяса домашней птицы вырос на 6,3%, а производство рыбной продукции снизилось на 6,7%. По итогам полугодия выпуск мяса скота сократился на 1,3%, мяса птицы – увеличился на 2,9%, а производство рыбной продукции снизилось на 3,3%. В легкой промышленности аналитики отмечают возвращение к сокращению производства трикотажных изделий (-3,6% после роста на 8,0% в мае) и замедление темпов роста пошива спецодежды (в июне +8,8% после +11,8% месяцем ранее, при этом за полугодие отмечается рост на значительное 27,7%). Динамика выпуска стройматериалов в июне продолжала оставаться отрицательной, как и в мае, причем объемы производства снизились с темпом от 8% до 15%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-14,9%), при этом за январь-июнь 2025 года снижение составило 13,8%. Выпуск цемента снизился на 11,2% (с начала года: -7,7%), производство кирпичей снизилось на 7,9% (по итогам первого полугодия: -4,9%). Вместе с этим выпуск бетона сократился на 9,2% (с начала года: -4,7%). Переходя к тяжелой металлургии, аналитики отмечают, что производство готового проката в июне снизилось на 6,9%, как и месяцем ранее (за 6 месяцев отмечается снижение на 6,0%). Выпуск стальных труб при этом сократился на 13,7% (-7,7% с начала года). Ситуация с динамикой производства в автомобилестроении в июне усугубилась. Так, падение производства легковых автомобилей усилилось до 28,2% после падения на 18,5% месяцем ранее. В то же самое время выпуск грузовых автотранспортных средств упал на 40,3% (-32,0% в мае). При этом за I полугодие 2025 года производство легковых авто сократилось на 2,1%, а выпуск грузовых средств демонстрирует падение на 23,9%.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2025 года во второй половине июля. Этот показатель составил 11,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 9,7% (для сравнения, за январь-апрель 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 1,4%).

Таблица 16. Динамика сальдированного финансового результата и доли убыточных предприятий

Показатель	Январь-май 2025 г.	Справочно: Январь-май 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 588,2	+12 833,1
Доля убыточных предприятий	31,1%	29,0%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 2,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 31,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Таблица 17. Динамика сальдированного финансового результата в разрезе видов деятельности

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2025 г., млрд руб.	Январь-май 2025 г. / Январь-май 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+355,3	+10,8%
Добыча полезных ископаемых	+1 782,5	-43,1%
Обрабатывающие производства	+3 813,7	-6,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+875,3	+2,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+765,8	+4,6%
Водоснабжение	+18,3	-58,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 161,1	+21,6%
Строительство	225,3	+39,0%
Транспортировка и хранение	+942,4	+8,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-0,8	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,8	-
Информация и связь	+265,7	+6,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+31,6	-6,8%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

По итогам января-мая 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались секторы Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -27,8 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-0,8 млрд руб.). Что касается динамики финреза по отраслям, то она осталась преимущественно положительной. Вместе с этим, по множеству видов деятельности, зафиксировавших рост финреза, темпы его роста по итогам января-мая замедлились по сравнению с аналогичными показателями за январь-апрель. В частности, Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез в котором по итогам января-апреля вырос на 72,5%, замедлил свой темп роста по итогам пяти месяцев до 21,6% до 1 161,1 млрд руб. Также сегмент Обеспечение электроэнергией, газом и паром значительно замедлил темпы роста своего финреза: по итогам пяти месяцев он увеличился всего на 2,7% до 875,3 млрд руб. (в январе-апреле рост составлял 21,2%). При этом его подсегмент, Производство, передача и распределение электроэнергии после роста на 27,1% в январе-апреле, по итогам пяти месяцев замедлил свои темпы и увеличился на 4,6% до 765,8 млрд руб. Кроме того, из представленных отраслей отрицательную динамику финреза показала Добыча полезных ископаемых, где падение показателя за пять месяцев составило 43,1% до 1 782,5 млрд руб. Финрез в Обрабатывающих производствах после слабой положительной динамики в январе-апреле (+2,1%) по итогам пяти месяцев перешел к снижению (-6,0%) до 3 813,7 млрд руб. Вместе с этим, в Водоснабжении с прошлого месяца сохраняются двузначные темпы падения финреза: по итогам января-мая он упал на 58,8% (в январе-апреле: -50,5%). Также аналитики обращают внимание на ускорение темпов роста финреза Строительства (показатель вырос по итогам пяти месяцев на 39,0% до 225,3 млрд руб. после увеличения на 20,1% за январь-апрель).

Переходя к банковскому сектору, аналитики отмечают, что его чистая прибыль в июне составила 392 млрд руб., что на треть выше результата мая (296 млрд руб.). По пояснениям Банка России, рост прибыли в основном связан с крупным разовым восстановлением резервов по прочим требованиям. Кроме того, банки отразили часть положительной переоценки ОФЗ в прибыли, а некоторые кредитные организации получили дивиденды от дочерних финансовых компаний. Что касается динамики прибыли

по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 74% по сравнению с июнем 2024 года. По итогам I полугодия 2025 года прибыль банковского сектора составила 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (+0,5%). Отдельно аналитики отмечают, что чистая прибыль Сбербанка по итогам I полугодия 2025 года составила 859 млрд руб.

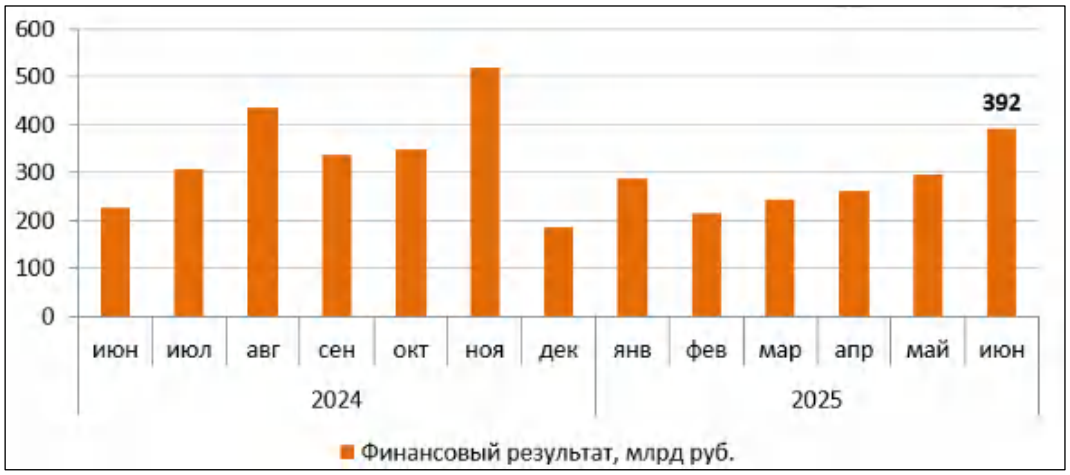


Рисунок 5. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отметил, что корпоративное кредитование продолжило сдержанный рост, увеличившись на 0,6 трлн руб. По предварительным данным, значительная часть прироста пришлась на застройщиков жилья, при этом занимали они преимущественно в рублях. На годовом окне объем корпоративных кредитов вырос на 11,5% и по состоянию на 1 июля составил 86,6 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в июне объем задолженности населения по ипотеке ускорился до 0,6% после 0,5% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с маем увеличился (309 млрд руб. после 287 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (265 млрд руб. после 248 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 44 млрд руб. после 40 млрд руб.) на фоне высоких ставок. Банк России поясняет, что в конце июня средняя ставка по рыночным программам составляла 24,9%, по сравнению с концом мая она уменьшилась на 1,7 п.п. По состоянию на 1 июля 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,4 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, аналитики отмечают, что в июне оно вновь перешло к сокращению, уменьшившись на 0,4% после околонулевой динамики месяцем ранее. На годовом окне портфель снизился на 1,3% после прироста на 1,0% месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 13,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2025 года, аналитики отмечают, что недельные данные в начале месяца зафиксировали рост цен на 0,8% на фоне индексации с 1 июля тарифов на услуги ЖКХ. Так, тарифы на отдельные виды коммунальных услуг в среднем по России выросли на величину от 13% до 14,9%. Впоследствии недельные данные демонстрировали околонулевую динамику потребительских цен, и во второй половине месяца – дефляцию величиной в 0,05%. За весь месяц рост цен составил 0,57% (в июле прошлого года инфляция составила 1,14%) после 0,20% в июне. С начала 20225 года цены увеличились на 4,36%. В годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 8,79%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,40% на начало июля.

Таблица 18. Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Апрель	0,40%	0,50%
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%
Июль	0,57%	1,14%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2025 года среднее значение курса рубля составило 78,8 руб. после 78,7 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 81,8 руб. Исходя из комментариев

Банка России, ослабление рубля произошло на фоне роста спроса на валюту со стороны нефинансовых компаний – клиентов банка в конце июля. К концу месяца также выросла волатильность курсов доллара и юаня относительно рубля. Что касается чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами, то они выросли на 7% к июню до $8,1 млрд. При этом спрос физических лиц на валюту вырос на 53% до 119,5 млрд руб., превысив среднемесячный уровень 2025 года. По данным Банка России, суммарные покупки граждан с начала года составили 584 млрд руб. по сравнению с 975 млрд руб. в аналогичный период 2024 года.

Таблица 19. Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'25	87,7	83,7	86,0
Апрель'25	83,7	81,6	83,4
Май'25	81,6	78,6	80,2
Июнь'25	78,6	78,5	78,7
Июль'25	**78,5**	**81,8**	**78,8**

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Аналитики отмечают, что 25 июля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого регулятор снизил ключевую ставку на 200 б.п. до уровня 18,0% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление снижается быстрее, чем прогнозировалось ранее. Рост внутреннего спроса замедляется, а экономика при этом продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста.

Регулятор отметил, что в снижении инфляционного давления все больше проявляется влияние жестких денежно-кредитных условий на спрос. Ценовая динамика остается неоднородной, но разброс по ее компонентам несколько уменьшился. При этом устойчивая тенденция к снижению инфляционных ожиданий пока не сформировалась. Кроме того, отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. Данные Банка России свидетельствуют о дальнейшем замедлении роста внутреннего спроса при продолжении умеренного роста общей экономической активности. Что касается денежно-кредитных условий в экономике, то Банк России отметил, что они остаются жесткими, однако с июня номинальные процентные ставки снизились в большинстве сегментов финансового рынка. При снижении депозитных ставок сохраняется высокая склонность домашних хозяйств к сбережению, кроме того сокращается необеспеченное потребительское кредитование, а портфель ипотечных и корпоративных кредитов растет умеренными темпами. Кредитная активность, по оценке Банка России, остается сдержанной. Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 12 сентября 2025 года.



Рисунок 6. Динамика ключевой ставки и инфляции, %

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-июня 2025 года уже в августе.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере $25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отрицательная динамика показателя объясняется как снижением положительного сальдо торгового баланса, так и расширением дефицита баланса услуг. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере $57,3 млрд, снизившись на 19,2% к соответствующему периоду 2024 года. Сокращение показателя было вызвано уменьшением стоимостного объема экспорта при одновременном увеличении импорта. Товарный экспорт снизился на 5,9% до $196,1 млрд, в то время как импорт товаров прибавил 0,9% и составил $138,7 млрд. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что величина его отрицательного сальдо выросла на 28,6% до $20,7 млрд. Здесь следует отметить, что дефицит по данной статье расширился на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. Так, экспорт услуг увеличился на 3,4% до $21,4 млрд, в то время как импорт услуг вырос на 14,4% до $42,1 млрд. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов сократился на 8,7% до $11,6 млрд за счет более медленного сокращения доходов к получению резидентами (на 6,7% до $16,8 млрд) по сравнению с более быстрым снижением доходов к выплате (на 7,5% до $28,4 млрд).

Таблица 20. Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд. долл. США

bf.arsagera.ru	IП 2025 г.	Справочно: IП 2024 г.	IП 2025 г. / IП 2024 г.
Счет текущих операций	25,0	42,1	-40,6%
Торговый баланс	57,3	70,9	-19,2%
Экспорт	196,1	208,3	-5,9%
Импорт	138,7	137,4	+0,9%
Баланс услуг	-20,7	-16,1	+28,6%
Экспорт	21,4	20,7	+3,4%
Импорт	42,1	36,8	+14,4%
Баланс первичных и вторичных доходов	-11,6	-12,7	-8,7%
Доходы к получению	16,8	18,0	-6,7%
Доходы к выплате	28,4	30,7	-7,5%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с сокращением экспорта товаров при слабом росте их импорта, а также рост дефицита баланса услуг.

Переходя к сальдо финансового счета, аналитики отмечают, что оно сформировалось преимущественно за счет чистого приобретения иностранных финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в I полугодии 2025 года упал на 43,5% до $22,9 млрд. При этом замедление роста финансовых активов в том числе связано с уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил $1,9 млрд после погашения долга на $1,6 млрд годом ранее. На их объем повлияло возобновление роста прямых инвестиций. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I полугодия 2025 года упало на 43,5% до $22,9 млрд.

Таблица 21. Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд. долл. США

bf.arsagera.ru	IП 2025 г.	Справочно: IП 2024 г.	IП 2025 г. / IП 2024 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	22,9	40,5	-43,5%
Чистое принятие обязательств (знак «–» - погашение)	1,9	-1,6	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «–» - продажа)	24,9	38,9	-36,0%
Изменение резервных активов	-9,3	-8,2	+13,4%
Чистые ошибки и пропуски	-11,3	-9,7	+16,5%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано преимущественно чистым приобретением зарубежных финансовых активов, при этом сокращение его величины по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объяснялось уменьшением задолженности нерезидентов по незавершенным внешнеторговым расчетам и переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Таблица 22. Динамика объема внешнего долга и золотовалютных резервов Банка России, млрд. долл. США

Показатель	1.07.25	1.07.24	Изменение
Объем внешнего долга, $ млрд	323,0	315,9	+2,3%
	1.07.25	**1.07.24**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	688,7	593,5	+16,0%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/

Также аналитики отмечают, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3%, составив по состоянию на 1 июля 2025 года $323,0 млрд. Исходя из комментариев Банка России, его динамика определялась преимущественно положительной переоценкой обязательств в результате укрепления рубля, а также привлечением долгового финансирования. При этом объем золотовалютных резервов за этот же период увеличился на 16,0%, и по состоянию на 1 июля 2025 года составил $688,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в июне 2025 года ускорился до 1,1% г/г после роста на 0,8% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам I полугодия 2025 года рост ВВП составил 1,2%.
- Темп роста промпроизводства в июне 2025 года в годовом выражении ускорился до 2,0% после увеличения на 1,8% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2025 года промпроизводство выросло на 1,4%.
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2025 года составил 11,59 трлн руб., снизившись на 9,7% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее.
- В банковском секторе прибыль в июне составила 392 млрд руб. после 296 млрд руб. за май. По итогам I полугодия 2025 года кредитные организации заработали 1,69 трлн руб. по сравнению с 1,68 трлн руб. годом ранее (+0,5%).
- На потребительском рынке в июле 2025 года цены увеличились на 0,57% после роста на 0,20% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 8,79% после 9,40% месяцем ранее.
- Среднее значение курса доллара США в июле 2025 года составило 78,8 руб. после 78,7 руб. месяцем ранее.
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России 25 июля было снижено на 2 п.п. до уровня 18,0% годовых.
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I полугодия 2025 года составило $25,0 млрд, продемонстрировав снижение на 40,6% по отношению к аналогичному периоду 2024 года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на 43,5% до $22,9 млрд.
- Объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 2,3% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил $323,0 млрд.
- Объем золотовалютных резервов вырос за год на 16,0% и по состоянию на 1 июля 2025 года составил $688,7 млрд, обновив свой исторический максимум.

5.1.3. Анализ социально-экономического положения Астраханской области[14]

Таблица 23. Основные экономические и социальные показатели Астраханской области

	Январь-июнь 2025, млн рублей	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь-июнь 2024 в % к январю-июню 2023
Индекс промышленного производства[1)]	-	98,4	97,3
Продукция сельского хозяйства	11895,8	106,3	95,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»	12036,8	56,3	114,3
Ввод в действие жилых домов[2)], тыс. м² общей площади	434,2	136,6	99,4
Грузооборот автомобильного транспорта[3)], млн т-км	50,2	143,0	61,4
Оборот розничной торговли	130702,1	103,4	107,0
Оборот общественного питания	7710,6	100,2	94,4
Объем платных услуг населению	30585,6	99,2	102,2
Оборот оптовой торговли	62424,2	84,0	94,8
Индекс потребительских цен	100,1[4)]	104,2[5)]	103,5[6)]
Индекс цен производителей промышленных товаров[1),7)]	90,8[4)]	91,1[5)]	107,1[6)]
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций[8),9)]	69530,3[10)]	61,5[11)]	178,1[12)]
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника			
номинальная, рублей	65381,8[10)]	113,2[11)]	113,8[12)]
реальная	-	103,1[11)]	106,1[12)]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	2,8	85,0	81,0

[1)]по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»
[2)]с учетом жилых домов (квартир), построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства
[3)]включает данные автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности крупных и средних организаций, средняя численность работников которых превышает 15 человек
[4)]июнь 2025 к маю 2025 года
[5)]июнь 2025 года к декабрю 2024 года
[6)]июнь 2024 года к декабрю 2023 года
[7)]промышленные товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке и на экспорт
[8)]в действующих ценах
[9)]без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций
[10)]январь-май 2025 года
[11)]январь-май 2025 года к январю-маю 2024 года
[12)]январь-май 2024 года к январю-маю 2023 года

Источник информации: Росстат

Индекс промышленного производства

В январе-июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в I полугодии 2025 года составил, по расчетам, в фактических ценах 11 895,8 млн рублей и увеличился в сопоставимой оценке по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,3%.

[14] Источник информации: https://30.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/январь-июнь%202025%20г.pdf

Строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2025 года составил 12036,8 млн рублей или 56,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из числа введенных в действие в январе-июне 2025 года зданий 97,8% составляют здания жилого назначения.

В январе-июне 2025 года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено 4 144 квартиры общей площадью 434,2 тыс. кв. м или 136,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индивидуальными застройщиками построено 2 930 домов общей площадью жилых помещений 377,44) тыс. кв. м (из них 655 домов общей площадью 65,7 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 134,3% к уровню января-июня 2024 года.

Помимо жилищного строительства в области в январе-июне 2025 года осуществлялся ввод социальных объектов. Введены: распределительные газопроводы 62,2 км, торгово-офисные центры общей площадью 906,0 кв. м, гостиницы на 14 мест, 4 туристические базы на 53 места, комбинаты бытового обслуживания населения и дома быта на 17 мест, салон красоты на 3 места.

Оборот розничной торговли

Оборот розничной торговли в январе-июне 2025 года составил 130 702,1 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 3,4% больше, чем в январе-июне 2024 года.

В январе-июне 2025 года оборот розничной торговли на 97,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля розничных рынков и ярмарок составила 2,5%, что соответствует данным в январе-июне 2024 года.

В январе-июне 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 43,0%, непродовольственных товаров – 57,0% (в январе-июне 2024 года – 43,5 и 56,5% соответственно).

На розничных рынках и ярмарках население покупает 4,7% пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий, по непродовольственным товарам рынки формируют 0,9% оборота розничной торговли этими товарами.

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе-июне 2025 года составил 7 710,6 млн рублей или 100,2% (в сопоставимых ценах) к январю-июню 2024 года.

Рынок платных услуг населению

В январе-июне 2025 года населению было оказано платных услуг на 30 585,6 млн рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в июне 2025 года составил 16,0% против 15,0% в июне 2024 года.

В январе-июне 2025 года в структуре платных услуг населению 44,1% в общем объеме занимали коммунальные услуги и телекоммуникационные.

Оборот оптовой торговли

В январе-июне 2025 года оборот оптовой торговли составил 62 424,2 млн рублей или 84,0% к январю-июню 2024 года.

В январе-июне 2025 года оборот оптовой торговли на 83,6% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 52 215,5 млн рублей или 87,9% к январю-июню 2024 года.

Индекс потребительских цен

Индекс потребительских цен в июне 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5% (в июне 2024 года – 100,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем на одного человека по области в июне 2025 года составила 21 679,49 рубля и за месяц понизилась на 0,4% (в июне 2024 года – на 2,8%).

В июне 2025 года цены на продовольственные товары по сравнению с предыдущим месяцем понизились на 0,5% (в июне 2024 года – на 1,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по области в среднем на конец июня 2025 года составила 7 382,02 рубля в расчете на одного человека и за месяц понизилась на 2,8% (в июне 2024 года – на 6,4%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем понизились на 0,2% (в июне 2024 года – на 0,4%).

В июне 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем повысились на 1,1% (в июне 2024 года – на 1,1%).

Индекс цен производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2025 года относительно мая 2025 года составил 90,8%, из него в добыче полезных ископаемых – 88,9%, обрабатывающих производствах – 92,0%, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 98,1%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

При этом индекс цен производителей на продукцию, предназначенную для реализации на внутреннем рынке, составил 95,9%, для реализации на экспорт – 76,0% (в июне 2024 года соответственно 101,7 и 91,0%).

В июне 2025 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 98,8%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,8%, на продукцию животноводства – 96,4%.

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2025 года составила 68 618,9 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,8%, по сравнению с апрелем 2025 года снизилась на 0,1%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше за апрель-июнь 2025 года составила 501,6 тыс. человек из них 490,8 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 10,8 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше за апрель-июнь 2025 года составил 64,5%.

Среди занятых доля женщин за апрель-июнь 2025 года составила 47,5%.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения (по данным агентства по занятости населения Астраханской области). К концу июня 2025 года в учреждениях государственной службы занятости населения состояло на учете 3 116 не занятых трудовой деятельностью граждан, в том числе 2 780 человек имел статус безработного, из них 2 574 граждан получали пособие по безработице.

В течение июня 2025 года статус безработного получили 1 120 человек, трудоустроено за месяц 248 человек. Размеры трудоустройства безработных были на 75 человек или на 23,2% меньше, чем в июне 2024 года.

Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2025 года составил 0,6% от численности рабочей силы.

Выводы:

- В январе-июне 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%.
- Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в I полугодии 2025 года составил, по расчетам, в фактических ценах 11 895,8 млн рублей и увеличился в сопоставимой оценке по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,3%.
- Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2025 года составил 12036,8 млн рублей или 56,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.
- Оборот розничной торговли в январе-июне 2025 года составил 130 702,1 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 3,4% больше, чем в январе-июне 2024 года.
- В январе-июне 2025 года оборот оптовой торговли составил 62 424,2 млн рублей или 84,0% к январю-июню 2024 года.
- Индекс потребительских цен в июне 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 101,1%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2025 года относительно мая 2025 года составил 90,8%, из него в добыче полезных ископаемых – 88,9%, обрабатывающих

производствах – 92,0%, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 98,1%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Общий вывод:

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на объект оценки, в том числе на его стоимость. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением структура рынка включает:

– объекты недвижимости;

– субъекты рынка;

– процессы функционирования рынка;

– механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по функциональному назначению:

– производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;

– офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;

– земельные участки;

– жилая недвижимость.

Каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Классификация объектов офисно-торговой недвижимости принималась Оценщиком на основе данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Под ред. Л.А. Лейфера. Торговая недвижимость и сходные типы объектов» и представлена далее.

В справочниках приведены следующие группы объектов:

1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В). Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий / столовая для сотрудников, банкомат, фитнес центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

1.1 Высококлассные офисы (Офисы класса А). Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид – обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий / столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

1.2 Высококлассные офисы (Офисы класса В). Чаще всего офисные здания класса «В» – это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение, то есть доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивают оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системы безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий / столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

2. Офисные объекты класса С и ниже. Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет. Парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них. Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения / площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3 500 кв. м.

4. Стрит-ритейл. «Стрит-ритейл» (англ. street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или

жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв. м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейла можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако для таких крупных городов, как Москва и Санкт-Петербург, актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком, в связи с чем на них резко увеличивается количество торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект ВО, 6 и 7 линии ВО, Большой проспект ПС, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.

5. Торговые площади. Торговые площади – встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

6. Объекты свободного назначения. Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

7. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса.

- Загородные отели: загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
- Специализированные спортивные объекты: специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
- Культурно-развлекательные центры: кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
- Объекты общественного питания: специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
- Автоцентры: автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Вывод

В ходе изучения предоставленных документов и визуального осмотра по предоставленным фотоматериалам, изучения местоположения объекта установлено, что оцениваемые нежилые помещения относятся к объектам коммерческой недвижимости и представляет собой нежилые помещения в группе объектов свободного назначения, согласно классификации, представленной выше.

5.3. Анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

5.3.1. Обзор рынка офисно-торговой недвижимости Астраханской области[15]

Рынок коммерческой недвижимости Астраханской области характеризуется как умеренно-развитый с ярко выраженной концентрацией в областном центре.

Предложение сильно дифференцировано между г. Астраханью и остальной частью области. Так, в области предложение, в основном представлено отдельно стоящими зданиями или помещениями в составе административных зданий в районных центрах. Качество помещений часто низкое, требуются значительные вложения в ремонт и инфраструктуру. Новое строительство ведется точно,

[15] Источники информации: https://astrahanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/, https://profis-realty.ru/blog/kak-ponyat-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya/

в основном силами местных предпринимателей или федеральных сетей, таких как «Магнит» и «Пятерочка».

Спрос в районных центрах Астраханской области формируется местными предпринимателями и федеральными продуктовыми сетями в сегменте торговой недвижимости и госучреждениями и компаниями, работающими с агропромышленным комплексом, в сегменте офисной недвижимости.

Наиболее надежными и ликвидными являются качественные торговые помещения в лучших локациях областного центра – г. Астрахани.

Данные о средней цене продажи 1 кв. м помещений свободного назначения Астраханской области представлены в таблице ниже:

Таблица 24. Динамика средних цен продажи 1 кв. м помещений свободного назначения Астраханской области

Даты	Помещение свободного назначения, за м^2, руб.	Изменение
19 августа 2025	71699.4	+2.88%
06 августа 2025	69637.6	+2.74%
22 июля 2025	67730.8	+4.75%
08 июля 2025	64613.6	-0.95%
24 июня 2025	65059.5	-1.26%
10 июня 2025	65882.1	-0.62%
27 мая 2025	66291.9	+0.6%
13 мая 2025	65892.3	-2.07%
29 апреля 2025	67256.2	-3.81%
15 апреля 2025	69948.3	-0.92%
01 апреля 2025	69782.1	+4.94%
18 марта 2025	66334.7	+1.54%
04 марта 2025	65444.8	-4.22%
18 февраля 2025	68284.5	+0.39%
04 февраля 2025	67940.7	-0.15%
21 января 2025	68040.4	-0.3%
16 января 2025	68685.3	-0.82%
09 января 2025	69010.8	+1.42%
26 декабря 2024	68028.2	+4.15%
05 декабря 2024	65304.9	+2.03%
21 ноября 2024	63878.6	+0.06%
07 ноября 2024	63842.8	+1.88%
24 октября 2024	62643.2	+0.9%
10 октября 2024	62066.3	+0.[illegible]
26 сентября 2024	61536.1	+2.13%
12 сентября 2024	60242.2	

Источник информации: https://astrahanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Особенности сегмента рынка помещений свободного назначения

Помещение свободного назначения – это особый вид коммерческой недвижимости, который можно использовать для любых целей. Данные объекты многофункциональны и универсальны, их можно при соблюдении необходимых правил переделать под любую направленность.

Законодательство РФ не дает определения помещения свободного назначения (далее – ПСН). Данный термин не относится к юридическим. Используется в работе риэлторов и управляющих компаний для характеристики помещений, назначение которых в проектной документации не было определено под ведение конкретной деятельности.

Помещения свободного назначения относятся к объектам коммерческой недвижимости, главная отличительная особенность которых заключается в отсутствии целевого назначения. Оно определяется на стадии проектирования и предусматривает определенные требования к нежилым площадям. Поэтому помещения свободного назначения универсальны и могут использоваться практически под любые цели.

Арендатор, благодаря универсальности ПСН, располагает возможностью открыть офис, барбершоп, торговую точку для реализации товаров или услуг, объект организации общественного питания или сферы досуга. В случае очень большой площади предлагаемого в аренду объекта имеется возможность договориться о кооперации с другими арендаторами. После завершения договора аренды новый арендатор без проблем приспособит арендуемую площадь под свои потребности или сохранит назначение объекта, ограничившись косметическими ремонтными работами.

Помещения свободного назначения предлагают в аренду в виде площади в здании либо самого отдельно стоящего здания. Оборудование арендуемой площади под требования ведения своего бизнеса осуществляет арендатор. При этом необходимо учитывать общие требования к объектам коммерческой недвижимости.

Рынок земельных участков под общественно-деловую застройку

Рынок земельных участков под общественно-деловую застройку в Астраханской области развит слабо и сильно поляризован. Он сконцентрирован на г. Астрахани и ключевых точках (например, подъезды к городу, курортная зона). В районах области предложение ограничено, спрос носит точечный характер.

В районных центрах Астраханской области предложение скудное, представлено единичными участками в черте населенных пунктов. Основной спрос – под небольшие магазины, аптеки, кафе, офисы банков и госуслуг. В курортной зоне наблюдается более активный рынок. Участки предлагаются под строительство гостиниц, баз отдыха, кемпингов, ресторанов. Также предложение есть на участки вдоль федеральных трасс, которые интересны под строительство АЗС, придорожных кафе, мотелей, складов. В сельской местности предложений практически нет.

Спрос на земельные участки под общественно-деловую застройку в Астраханской области формируется несколькими типами инвесторов и имеет четкую региональную специфику. Так, сетевые ритейлы и операторы являются основным драйвером спроса в г. Астрахани и крупных райцентрах. Спрос региональных и местных девелоперов сосредоточен на престижных локациях с высоким трафиком. Владельцы малого и среднего бизнеса ищут небольшие участки в райцентрах и спальных районах г. Астрахани под кафе, автосервисы, салоны красоты, небольшие офисные здания. Инвесторы в туризм активны в курортной зоне Волго-Ахтубинской поймы. Логистические компании заинтересованы в участках у трасс и на выездах из города под склады и терминалы.

5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по продаже/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости.

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

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редким сделкам. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах.

Сюда могут быть отнесены, крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей[16].

Анализ предложений о продаже коммерческой недвижимости проведен на основании данных, взятых из следующих источников информации:

- https://cian.ru/;
- https://www.avito.ru/;
- https://realty.yandex.ru/;
- https://domclick.ru/;
- https://move.ru/;
- и другие.

В таблицах далее приведены данные о ценах предложений по продаже коммерческой недвижимости, сопоставимой с оцениваемой по местоположению. Полученные результаты соответствуют рыночным данным.

Анализ фактических данных проводился в населенном пункте фактического расположения объекта оценки – в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области. Рассматривались офисно-торговые объекты свободного назначения, расположенные непосредственно в с. Красный Яр, расположенные в граничащем с ним с. Маячное (граница проходит через реку Маячная, населенные пункты соединены трассой 12А-235, что позволяет жителям с. Маячное пользоваться инфраструктурой с. Красный Яр), а также рассматривались объекты, расположенные в п. Володарский, который удален от с. Красный Яр на 40 км и имеет с с. Красный Яр сопоставимую удаленность от областного центра (40-50 км от г. Астрахани), численность населения (11-12 тыс. чел.) и отраслевую направленность (сельское хозяйство)).

Таблица 25. Предложения о продаже объектов свободного назначения в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Комментарий	Источник
1	Астраханская область, с. Красный Яр, Партизанская ул., д. 2	181,0	2 400 000	13 260	-	https://astraxan.domclick.ru/card/sale__retail__2067508079
2	Астраханская область, п. Володарский, ул. Мичурина, д. 16В	300,0	7 500 000	25 000	-	https://www.avito.ru/volodarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7427032789
3	Астраханская область, п. Володарский, ул. Чайковского, д. 17	327,0	6 950 000	21 254	-	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/315480886/
4	Астраханская область, с. Маячное, 2-я Песчаная ул., д. 11	131,0	3 900 000	29 771	-	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_131_m_4415922079
5	Астраханская область, п. Володарский, Дорожная ул., д. 2	123,7	3 700 000	29 911	-	https://astraxan.domclick.ru/card/sale__office__2066650972
6	Астраханская область, с. Красный Яр, Советская ул., 24	219,8	3 775 572	17 177	Реализация с торгов в процедуре банкротства	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_219.8_m_7476546907
7	Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Ворошилова, 14	1 120,0	20 000 000	17 857	Долгосрочные договора с федеральными арендаторами	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1120_m_2632817936
8	Астраханская область, Красный Яр село, ул. Банникова, 26	240,0	2 200 000	9 167	Срочная продажа	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/314192236/

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

[16] Источник: Справочники под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 26. Предложения об аренде объектов свободного назначения в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата, руб. в месяц	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Комментарий	Источник
1	Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Мордовцева, д. 18В	56,0	30 000	6 429	-	https://astrahan.cian.ru/rent/commercial/301999858/
2	Астраханская область, с. Красный Яр, Братская ул., д. 15	80,0	40 000	6 000	-	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7544180825
3	Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Молодой Гвардии, д. 41	354,0	141 600	4 800	-	https://astraxan.domclick.ru/card/rent__free_purpose__1605999388
4	Астраханская область, Красный Яр село, ул. Ворошилова, 34	240,0	90 000	4 500	Помещение под автосервис. Вместо ворот можно витражные окна	https://astrahan.cian.ru/rent/commercial/302960537/
5	Астраханская область, Володарский поселок, ул. Мичурина, 8	74,0	60 000	9 730	Помещение расположено в центре п. Володарский	https://astrahan.cian.ru/rent/commercial/289530450/

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Выводы

В районе расположения объекта оценки найдено достаточное количество предложений о продаже и аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. На основе найденных предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости предложений за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Таблица 27. Диапазон цен предложения за 1 кв. м объектов свободного назначения в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области

Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
123,7 – 1 120,0	9 167	29 911	20 425

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 28. Диапазон предложения арендных ставок за 1 кв. м объектов свободного назначения в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области

Площадь, кв. м	Арендная ставка (предложение), руб./1 кв. м в год		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
56,0 – 354,0	4 500	9 730	6 292

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

По итогам анализа рынка продажи и аренды объектов свободного назначения были найдены объекты свободного назначения, отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: локальное местоположение, физические характеристики (общая площадь, тип входа, состояние внутренней отделки и т.д.).

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны определены по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

5.6. Рынок инвестиций в недвижимость за I полугодие 2025 года[17]

По данным аналитиков консалтинговой компании NF GROUP, по состоянию на июнь 2025 года объем сделок составил 349 млрд руб., а годовой результат ожидается на уровне 700–800 млрд руб.: высокая ключевая ставка и сокращение объема качественного предложения от иностранных игроков продолжат сдерживать активность инвесторов. Офисная недвижимость заняла лидирующую позицию по объему привлеченных инвестиций, сместив с первого места земельные участки, которые были лидером в прошлые периоды.

С начала 2025 года в России наблюдалась умеренная активность инвесторов. Центральный банк России в начале июня пересмотрел уровень ключевой ставки, которая с 21% была снижена до 20%. Однако она по-прежнему остается на уровне, ограничивающем доступность заемного финансирования. В этих условиях инвесторы стали осторожнее подходить к выбору активов, отдавая предпочтение объектам с потенциалом роста арендного потока и рыночной стоимости. За шесть месяцев совокупный объем инвестиций составил 349 млрд руб., что на 4% ниже показателя аналогичного периода 2024 года (364,2 млрд руб.). Годовой результат ожидается на уровне около 700-800 млрд руб. Это существенно ниже исторического максимума 2024 года, когда объем сделок превысил 1,3 трлн рублей.



Рисунок 7. Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

Доля сделок с активами, ранее принадлежавшими иностранным компаниям, продолжает снижаться. В первом полугодии 2025 года их объем составил около 20 млрд рублей (6% от общего

[17] Источник информации: https://kf.expert/news/obem-investiczij-v-rossijskuyu-nedvizhimost-v-i-polugodii-2025-goda-sostavil-349-mlrd-rublej

объема), что почти в три раза меньше, чем за аналогичный период 2024 года (61 млрд рублей, или 13%).

Объем инвестиций в офисную недвижимость составил 136 млрд рублей, что вывело его на первое место. Несмотря на высокую ключевую ставку, спрос на качественные офисы сохраняется — в том числе благодаря интересу инвесторов и конечных пользователей к качественным офисным проектам в центральных локациях. В числе ключевых сделок — приобретение зданий Центрального телеграфа, AFI2B и «Легион I».



Рисунок 8. Общая сумма инвестиций в России в I квартале 2025 г.

Сегмент площадок под девелопмент переместился на второе место, однако по-прежнему остается одним из ключевых направлений вложений: по итогам первого полугодия 2025 года объем инвестиций составил 102,9 млрд рублей, что на 24% выше показателя прошлого года. Наибольший интерес девелоперов сосредоточен на крупных участках в Москве и Санкт-Петербурге, таких как проекты «Новое Пушкино», «Белый град», Injoy на Войковской и территория завода на Матисовом острове.

В складском сегменте объем вложений снизился до 50,9 млрд рублей (–38%), что объясняется ограниченным предложением качественных объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов, и обеспечивающих стабильный доход. Кроме того, в условиях высокой ключевой ставки и ужесточения кредитной политики девелоперы и инвесторы отложили ряд проектов и сделок в ожидании более благоприятной макрофинансовой среды. Сегмент сохраняет долгосрочный потенциал, однако на текущем этапе характеризуется дефицитом ликвидных предложений и умеренной покупательской активностью.

Торговая недвижимость привлекла 47,6 млрд рублей инвестиций (–8% к аналогичному периоду 2024 года). Динамика отражает сохраняющийся консервативный подход инвесторов к торговой недвижимости на фоне изменений в потребительском поведении и роста онлайн-торговли. При этом интерес к активам, расположенным в стабильных локациях и обладающим устойчивым арендным потоком, сохраняется. Среди ключевых сделок — покупка объектов Outlet Village Белая Дача, Outlet Village Пулково, а также ТЦ «Времена года».

Гостиничная недвижимость по итогам I полугодия 2025 года продемонстрировала наиболее уверенную динамику: объем сделок вырос на 24%, достигнув 6,9 млрд рублей. Рост обусловлен как восстановлением внутреннего туризма, так и привлекательностью отдельных гостиничных объектов для частных и институциональных инвесторов. Сделки с объектами LES Art Resort, Novotel Москва Центр и апарт-комплексом «МОСКО» свидетельствуют о растущем интересе к форматам, ориентированным на внутренний спрос и долгосрочное управление.

По мнению участников рынка недвижимости в 2025 году рынок инвестиций в недвижимость вступил в фазу закономерной коррекции после рекордного 2024 года. Высокая стоимость заёмного капитала, ограниченное предложение качественных активов и адаптация участников рынка к новым экономическим реалиям формируют текущую структуру спроса. Тем не менее мы продолжаем фиксировать интерес к отдельным сегментам — особенно к объектам с потенциалом роста арендного дохода, высокой ликвидностью и стратегическим расположением. Спрос на девелоперские площадки, несмотря на общий фон, остается устойчивым: инвесторы рассматривают их как точку входа в будущий рост стоимости.

5.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Для выявления перечня ценообразующих факторов Оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения по продаже и аренде коммерческой недвижимости на сайтах: http://www.cian.ru/; http://www.avito.ru/, https:// domclick.ru/
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025.
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, июль 2025.
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025.
- Справочник оценщика недвижимости-2024. Под ред. Л.А. Лейфера. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2024.
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2025.
- Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2025 (дата публикации: 10.07.2025).

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, физическое/техническое состояние объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к сегменту рынка офисно-торговых объектов свободного назначения (используются усредненные данные по городам России).

Передаваемые права на улучшение

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Передаваемые права на земельный участок

Корректировка вводится к стоимости, приходящейся на земельный участок в составе единого объекта недвижимости, она связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на земельный участок и улучшения.

Таблица 29. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права на земельный участок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

Таблица 30. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в торговой и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,30	**0,16**
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с перерывами местности	0,15	0,30	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,29	0,11

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3870-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

В рамках настоящего отчета, учитывая регион расположения объекта оценки (с. Красный Яр Астраханской области), доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости принимается по нижней границе диапазона в размере 0,11.

Условия финансирования

Продажа/аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене/арендой ставке сделки.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж/аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи/аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен/арендных ставок на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровня цен/арендных ставок на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки для того, чтобы избежать поправки по данному параметру.

Торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах/арендных ставках зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой». Наиболее доступными являются данные о ценах/арендных ставках предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Таблица 31. Скидка на торг

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Местоположение (территориальная зона в пределах региона и в пределах населенного пункта)

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Согласно данным «*Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025*», местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве населенных пунктов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым территориальным зонам с учетом статуса населенного пункта и по районам города.

Таблица 32. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйствен-ных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Далее представлены территориальные коэффициенты, полученные по данным статистических исследований, которые могут быть применены при проведении корректировок на территориальную зону в пределах региона (статус населенного пункта).

Таблица 33. Корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта

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	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Для классификации территориальных зон в пределах города используются следующие критерии.

Таблица 34. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

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

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Далее представлены коэффициенты, полученные по данным статистических исследований, которые могут быть применены при проведении корректировок на территориальную зону в пределах населенного пункта.

Таблица 35. Корректирующие коэффициенты на территориальную зону в пределах населенного пункта

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Расположение выхода на красную линию

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие[18].

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами — променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

Таблица 36. Классификация городских улиц и дорог

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного

[18] Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025.

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
	движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты — основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали — основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения
III. Улицы и дороги с местным движением	а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения
IV. Пешеходные улицы	Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках — легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарнозащитным зонам

Источник информации: http://dor23.ru/?id=921

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) или на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные улицы, к второстепенным улицам – улицы и дороги с местным движением.

Таблица 37. Корректирующие коэффициенты на расположение выхода на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86	0,95

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Оценщик принимает среднее значение в отношении объекта, расположенного на первой линии крупной улицы к объекту, расположенному внутри квартала. По верхней границе расширенного интервала принимается значение в отношении объекта, расположенного на первой линии второстепенной улицы к объекту, расположенному внутри квартала.

Тип объекта

Влияние фактора «тип объекта» (встроенное помещение/отдельно стоящий объект) на стоимость коммерческих объектов представлено далее в таблице.

Таблица 38. Корректирующие коэффициенты на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,97

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Как правило, стоимость продажи/аренды 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.



Рисунок 9. Зависимость удельной цены офисной недвижимости и сходных типов объектов от площади

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025



Рисунок 10. Зависимость удельной арендной ставки офисной недвижимости и сходных типов объектов от площади

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Для расчета корректировки удельной цены на площадь используется среднее значение уравнения зависимости:

$Y = 1{,}45 * x^{-0{,}09}$, где:

y – коэффициент корректировки;
x – площадь объекта, кв. м.

Для расчета корректировки удельной арендной ставки на площадь используется среднее значение уравнения зависимости:

$Y = 1{,}29 * x^{-0{,}06}$, где:

y – коэффициент корректировки;
x – площадь объекта, кв. м.

Коэффициент корректировки при расчете удельной цены/арендной ставки равен:

$K = Y_{OO}/Y_{OA}$, где:

$K_П$ – размер корректировки на площадь;
Y_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта оценки;
Y_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта-аналога.

Этаж расположения

В связи с тем, что помещения офисной недвижимости и сходных типов объектов, расположенные на 1-х этажах зданий наиболее предпочтительные с точки зрения доступа для посетителей, то участниками рынка коммерческой недвижимости помещения 1-х этажей позиционируются как более дорогие по сравнению с помещениями, расположенными на других этажах зданий.

Таблица 39. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,69	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65	0,98

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Наличие отдельного входа

Как показывает анализ рынка, помещения с отдельным входом имеют преимущество перед помещениями, у которых отдельный вход отсутствует, в связи с большей доступностью (проходимостью).

Таблица 40. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Тип парковки

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями клиентов или работников.

Таблица 41. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,88	0,95
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,85	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,90	0,97

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Наличие инженерных коммуникаций

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта, что может положительно влиять на стоимость объекта. Как правило, офисно-торговые объекты всегда полностью инженерно обеспечены всеми видами коммуникаций. В случае отличия от типичной ситуации по инженерной оснащенности – необходимо введение корректировки.

Таблица 42. Корректирующие коэффициенты на наличие инженерных коммуникаций

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,39	0,59	0,53
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,68	1,02	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,64	1,02	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,83	1,03	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	1,09	0,98

Источник информации: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3862-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

Наличие витринного остекления

Как правило, наличие витринного остекления влияет на цену продажи/аренды офисно-торговой недвижимости в сторону увеличения.

Таблица 43. Корректирующие коэффициенты на наличие витринного остекления

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,92	0,87	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,92	0,87	0,97

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Под ред. Л.А. Лейфера. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2024

Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость/арендную плату с точки зрения потребительских качеств.

Таблица 44. Корректирующие коэффициенты на физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,63	0,53	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,74	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,54	0,75

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Состояние внутренней отделки

Влияние фактора «качество произведенной в объекте недвижимости отделки» связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку, продаются/сдаются по более высокой цене/арендной ставке и, что площади, не имеющие отделку, продаются/сдаются по более низкой цене/арендной ставке.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки.

Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Оценщик пришел к выводу, что в целом охарактеризовать уровень отделки можно с учетом данных в приведенной ниже таблице:

- требуется капитальный ремонт отделки/без отделки;
- требуется косметический ремонт, в том числе под чистовую отделку;
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- комфортный ремонт (отделка «премиум»).

Таблица 45. Корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,76	0,69	0,84
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,58	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,69	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,58	0,75

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025

Обеспеченность объекта земельным участком

Корректировка на площадь земельного участка, предоставленного для размещения здания, проводилась по всем объектам-аналогам, поскольку объекты-аналоги отличаются по данному параметру от объекта оценки.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = Sзу/Sзд,$$

где:

Sзу – площадь земельного участка;

Sзд – площадь здания.

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялась площадь земельного участка объекта-аналога с учетом обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки.

3. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025» была определена зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка.

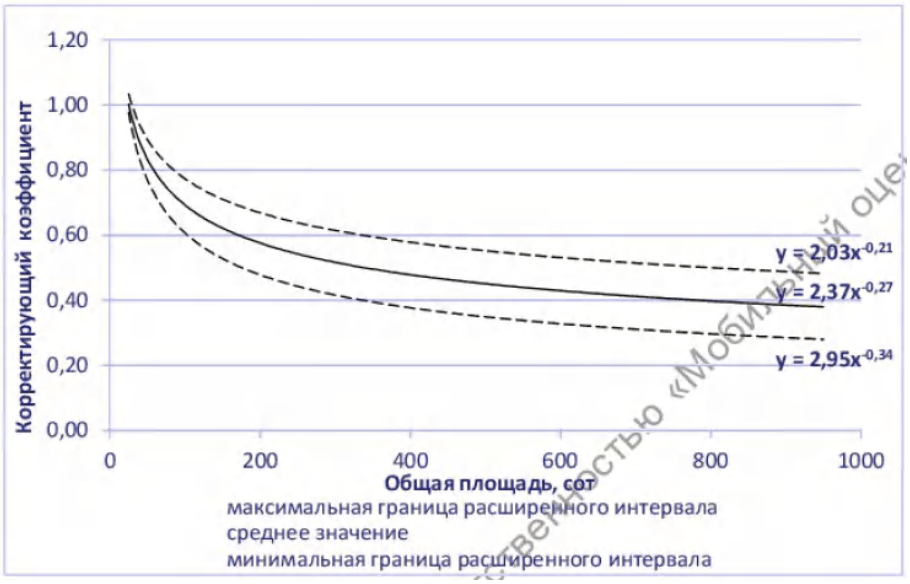


Рисунок 11. Зависимость удельной цены от площади земельного участка под коммерческую застройку

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025

4. На основании данной зависимости определены коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении и земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки. Рассчитывается корректировочный коэффициент для земельного участка как отношение фактической площади земельного участка аналога (по представленной выше формуле зависимости) и сопоставимой площади объекту оценки размера земельного участка (с использованием представленной формулы зависимости).

5. Корректировка на обеспеченность земельным участком в стоимости единого объекта недвижимости определена с учетом наиболее типичной доли стоимости, приходящейся на земельный участок.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Аналитиками Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости 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, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Таблица 46. Корректирующие коэффициенты на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№	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 конвейерным оборудованием	1,05	1,14	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - гаражи, теплицы и семенники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и вакуумное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,10	1,57	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,87	2,58	2,22
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,78	2,63	2,12
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,20	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,15	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,22	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,19	1,10
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (включенные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания класса «премиум-класса», все коммуникации)	1,10	1,13	1,25
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,20	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,03	1,26	1,11
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,11	1,07
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,07	1,37	1,22

01.07.2025

Источник информации: https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3846-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-07-2025-goda

В случае наличия только отдельных видов движимого имущества, рекомендуется использовать корректировочный коэффициент по нижней границе диапазона.

Состав арендной ставки (наличие/отсутствие операционных расходов арендатора в составе арендной ставки)

Расходы на аренду торгово-офисных, складских и других помещений – главная статья затрат большинства фирм. Аренда давно стала для всех обычным делом. А основным источником дохода для многих организаций, располагающих «лишней» площадью, стала выручка от сдачи ее в аренду.

Таким образом, арендатор может по приемлемым ценам пользоваться помещениями, а собственник получать стабильную прибыль. Но самыми «острыми» вопросами при аренде помещений являются величина арендной ставки.

Арендодатель, как правило, предусматривает в договоре такую плату, которая покроет все расходы и принесет доход.

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости крупных российских городов с активным рынком аренды офисно-торговых объектов свободного назначения, было выявлено несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда эксплуатационные и коммунальные платежи оплачиваются отдельно», «когда коммунальные платежи оплачиваются отдельно».

Одним из источников, позволяющим анализировать структуру операционных расходов является «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., где представлена сводная таблица по процентной ставке операционных расходов в зависимости от сегментации объектов недвижимости в условиях валовой аренды.

Таблица 47. Состав типовых операционных расходов для объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**13,0%**	**8,2%**	**17,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	**14,2%**	**6,7%**	**21,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2025

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., приводится следующий состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

Таблица 48. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора

Условия чистой аренды		**Условия валовой аренды**	
Расходы арендатора	**Расходы собственника**	**Расходы арендатора**	**Расходы собственника**
Коммунальные расходы		**Коммунальные расходы**	
• плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление.	–	–	• плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление.
Эксплуатационные расходы		**Эксплуатационные расходы**	
• уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт.	• содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.).	–	• уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт; • содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.).
Прочие расходы		**Прочие расходы**	
–	• налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата);	–	• налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата);

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	**Расходы собственника**	**Расходы арендатора**	**Расходы собственника**
	• страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера).		• страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера).

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2025

Принимая во внимание, что к типичной на рынке коммерческой недвижимости относится ситуация, когда арендатором полностью оплачиваются коммунальные платежи, уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана, текущий (мелкий) ремонт. Такие расходы признаются расходами арендатора.

К расходам арендодателя-собственника относятся, как правило, содержание территории и вывоз мусора, управленческие расходы (поиск арендаторов, реклама и др.), прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю).

Для реализации доходного подхода требуется определить базовую арендную ставку, в качестве которой в рамках настоящего отчета понимается рыночная арендная ставка, определенная в «условиях чистой аренды».

Проведенный анализ расходов в составе арендной ставки позволил сделать вывод о размере базовой величины арендной ставки – представлена далее в таблице

Таблица 49. Структура типовых операционных расходов для объектов офисно-торговой недвижимости в условиях валовой и чистой аренды

Показатель	Офисная			
	Общие расходы	В условиях валовой аренды[19]		В условиях чистой аренды
		Расходы арендатора	Расходы собственника	Приведенные расходы собственника (используется база расчета по «чистой аренды»[20])
Коммунальные платежи				
Электричество	5,1%	5,1%	-	
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,7%	-	
Отопление	5,1%	5,1%	-	
Итого коммунальные платежи	**12,9%**	**12,9%**	**-**	
Эксплуатационные платежи				
Уборка внутренних помещений	2,4%	2,4%	-	
Интернет и средства связи	1,5%	1,5%	-	
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	2,1%	-	
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,7%	-	
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%		2,1%	2,7% (=2,1%/78,4%)
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	3,4%		3,4%	4,3% (=3,4%/78,4%)
Итого эксплуатационные платежи	**14,2%**	**8,7%**	**5,5%**	**7,0%**
Прочие расходы				
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.д.)	8,3%	-	8,3%	10,6% (=8,3%/78,4%)
Итого прочие расходы	**8,3%**		**8,3%**	**10,6%**
ИТОГО КУ и ЭР	**35,4%**	**21,6%**	**13,8%**	**17,6%**
ИТОГО базовая арендная ставка	**64,6%**	**78,4%**	**-**	**-**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Учитывая представленную информацию в «Справочнике оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., можно сделать выводы о величине процента (доле) базовой арендной ставки (без учета коммунальных платежей и части эксплуатационных расходов арендатора) в размере 78,4% в валовой арендной ставке

[19] Валовая аренда характеризуется тем, что все расходы лежат на собственнике объекта, т.е. «все включено». Арендный платеж включает оплату собственно аренды и все операционные расходы.

[20] Чистая аренда предполагает, что коммунальные и значительная часть эксплуатационных расходов ложатся на плечи арендатора. При этом расходы, которые включают оставшуюся часть эксплуатационных расходов и прочие расходы, непосредственно относящиеся к управлению собственностью, остаются за собственником.

для офисной недвижимости и сходных типов объектов в условиях валовой аренды. При этом расходы арендодателя-собственника в условиях валовой аренды составляют 13,8%.

При реализации доходного подхода, как правило, определяется чистая арендная ставка (валовый арендный платеж за минусом типовых операционных расходов арендатора (коммунальных и части эксплуатационных). Или другими словами: валовый арендный платеж равен чистому арендному платежу, увеличенному на величину типовых операционных расходов арендатора. В условиях реализации доходного подхода с использованием расчета ПВД от базовой арендной ставки, определенной в условиях «чистой аренды», (а не в условиях «валовой аренды», по которой представлены в сборнике расходы собственника) необходимо пересчитать/«привести» величину расходов собственника к базе расчета по «чистой аренде». Результат расчета представлен в таблице выше.

Таким образом, при определении рыночной арендной ставки в условиях «чистой аренды» при реализации доходного подхода необходимо в качестве расходов собственника-арендодателя использовать следующие показатели (приведенные расходы собственника к базе расчета по «чистой аренде»): для офисной недвижимости и сходных типов объектов в условиях «чистой аренды» в размере 17,6%.

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

5.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

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

Выводы по рынку коммерческой недвижимости Астраханской области

Проведенный анализ сектора рынка офисно-торговой недвижимости Астраханской области позволил сделать вывод о развитости рынка и его активности в рассматриваемом населенном пункте.

По итогам анализа рынка продажи и аренды объектов свободного назначения, расположенных в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области, были найдены предложения, возможные для проведения сравнения с оцениваемым объектом, но отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: локальное местоположение, физические характеристики (общая площадь, тип входа, состояние внутренней отделки и т.д.).

Таблица 50. Диапазон цен предложения за 1 кв. м объектов свободного назначения в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области

Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
123,7 – 1 120,0	9 167	29 911	20 425

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 51. Диапазон предложения арендных ставок за 1 кв. м объектов свободного назначения в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области

Площадь, кв. м	Арендная ставка (предложение), руб./1 кв. м в год		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
56,0 – 354,0	4 500	9 730	6 292

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способам. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность

Оцениваемые помещения 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021 и площадью 725,0 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022 относятся к объектам нежилого назначения и расположены в нежилом здании.

В соответствии с п. 17 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости (встроенных жилых и нежилых помещений), проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

В ходе анализа местоположения Оценщиком установлено, что нежилые помещения в рассматриваемом здании не используются.

Таким образом, юридически разрешено использование объекта оценки (нежилых помещений) в качестве помещений для реализации следующих коммерческих функций (из рассмотрения исключена жилая функция):

- торгово-сервисная;
- офисная;
- производственно-складская.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого объекта (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое использование, которое соответствует размеру, форме нежилого помещения. Кроме того, необходимо учитывать наличие инженерных коммуникаций.

Рассматриваемые помещения обладают следующими физическими характеристиками:

- в микрорайоне расположения объекта оценки смешанная застройка (индивидуальные жилые дома, среднеэтажные здания, объекты общественно-делового, сервисного и производственного назначения);
- вход в помещения расположен относительно 1-ой линии второстепенной улицы;
- есть стихийная парковка на прилегающей к зданию территории и ближайших улицах;
- тип объекта: нежилые помещения;
- общая площадь: 424,6 кв. м и 725,0 кв. м;
- этаж расположения: по факту: цоколь и 1, 2 этажи (подробнее в разделе 4.3 Отчета), по документам: этаж № 1 и этаж № 2, этаж № 3;
- характеристика входа: отдельный;
- наличие инженерных коммуникаций: все основные коммуникации;
- наличие витринного остекления: нет;
- состояние внутренней отделки: типовой ремонт.

В результате анализа документации и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, а также данных, полученных из открытых источников информации, физически возможными являются любые юридически разрешенные варианты использования объекта – торгово-сервисное, офисное, производственно-складское. Таким образом, юридически разрешенные варианты использования объекта оценки (нежилых помещений) являются физически возможными.

Финансовая оправданность

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные. В связи с тем, что потенциальные доходы при сдаче объекта в аренду превышают прогнозируемые эксплуатационные затраты, а также учитывая существующий спрос на аренду объектов коммерческого назначения у Оценщика нет оснований ставить под сомнение финансовую оправданность при всех видах использования: торгово-сервисное, офисное, производственно-складское.

Поэтому варианты использования под торгово-сервисную, офисную и производственно-складскую функции являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически разрешенных, физически возможных, финансово оправданных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Оцениваемые нежилые помещения обладают, прежде всего, торгово-сервисным потенциалом и спроектированы так, что могут быть использованы по торгово-сервисному назначению в качестве: торгового объекта (выставка-продажа), организации развлекательно-досугового пространства, тренажерных залов, фитнес-клубов, кафе, ресторана, для оказания бытовых услуг населению (размещение ателье, химчистки). Реализация офисной функции для объекта оценки также возможна: для размещения офисов компаний, учебных классов (школа вождения, детских развивающих центров, языковых классов и т.д.). Также возможна и реализация производственно-складской функции: размещение швейно-ремонтных предприятий, чистых производств, небольших складских предприятий и т.д.

Учитывая характеристики местоположения, ближайшего окружения оцениваемых помещений, а также рыночной конъюнктуры, Оценщик пришел к заключению, что объект оценки (нежилые помещения) можно позиционировать в сегменте офисно-торговой недвижимости свободного назначения (помещения свободного назначения). Данный вариант использования будет отвечать критерию максимальной эффективности.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки среди всех юридически разрешенных, физически возможных и финансово оправданных вариантов – использование в качестве помещений свободного назначения.

7. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, 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.

7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД[21]

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:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Основные этапы сравнительного подхода:

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.

7.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения[22]:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- 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;
- 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;
- для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- 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;

[21] Источник информации: ФСО V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, пп. 4-9.
[22] Источник информации: ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, п. 22.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой объекта и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи его в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов. Основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за данный объект больше стоимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по предложениям с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- https://cian.ru/;
- https://www.avito.ru/;
- https://realty.yandex.ru/;
- https://domclick.ru/;
- https://move.ru/;
- и другие.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Информация о сделках с сопоставимыми объектами недвижимости Оценщиком не найдена.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

7.2.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Оценке подлежат:

1. 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление;

2. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1;

3. Нежилое помещение, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3.

Одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В состав объекта оценки входят два независимых нежилых помещения (расположены на разных этажах, каждое имеет свой отдельный вход или несколько входов) и 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. Далее для определения стоимости каждого помещения в рамках сравнительного подхода доля в праве общей долевой собственности на земельный участок разделена между двумя нежилыми помещениями пропорционально их площади.

Так, нежилое помещение общей площадью 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021 рассчитывается с относящимся к нему земельным участком площадью 381 кв. м (=1 100 * 1 150 / 1 225 * 424,6 / (424,6 + 725). Нежилое помещение общей площадью 725,0 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022 рассчитывается с относящимся к нему земельным участком площадью 651 кв. м (=1 100 * 1 150 / 1 225 * 725 / (424,6 + 725).

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи/предложении объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости.

Аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца и т.д.

При выборе аналогов не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта[23].

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом[24]. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв. м здания/помещения, выраженная в рублях. Выбор единицы сравнения Оценщиком основан на следующих соображениях:

- данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи зданий/помещений в регионе расположения объекта оценки.

[23] ФСО № 7, п. 11б.

[24] Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об продаже объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – цена за 1 кв. м здания/помещения. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м здания/помещения;

- другие единицы сравнения для данного типа объектов, например, цена всего здания тоже используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных помещений разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв. м» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т.е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов;
- единица сравнения «стоимость 1 кв. м» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов. От использования других единиц сравнения (все помещение, полезная площадь, и т.д.) Оценщик решил отказаться по следующим причинам:

– данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка;

– данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов;

– данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов;

– имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, которая характеризуется имеющимися предложениями к продаже объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м площади здания/помещения, выраженная в рублях.

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области.

В результате Оценщик подобрал 5 объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту. Предложение № 6 не принимается к расчету, так как реализация объекта производится с торгов в процедуре банкротства, то есть цена предложения в объявлении отражает начальную цену продажи на торгах, и конечная цена сделки может существенно отличаться. Предложение № 7 не принимается к расчету, так как помещение продается с заключенными долгосрочными договорами с федеральными арендаторами, информация о которых Оценщику недоступна. Предложение № 8 не принимается к расчету, так как оно представляет собой срочную продажу, что подразумевает ограниченный срок экспозиции.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 52. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Характеристики месторасположения объекта					
Область/край	Астраханская область	Астраханская область	Астраханская область	Астраханская область	Астраханская область
Адрес	Астраханская область, с. Красный Яр, Партизанская ул., д. 2	Астраханская область, п. Володарский, ул. Мичурина, д. 16В	Астраханская область, п. Володарский, ул. Чайковского, д. 17	Астраханская область, с. Маячное, 2-я Песчаная ул., д. 11	Астраханская область, п. Володарский, Дорожная ул., д. 2
Территориальная зона в пределах региона (статус населенного пункта)	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (район автовокзала)

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение входа относительно «красной линии» улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Состав передаваемых прав на объект					
Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности (408 кв. м), аренда (162 кв. м)	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Функциональное назначение площадей	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)
Общая площадь помещений, кв. м	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7
в т.ч.	-	-	-	-	-
подвал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 этаж	90,50	298,20	163,50	131,00	123,70
2 и выше	90,50	0,00	163,50	0,00	0,00
Этаж расположения	1-2 этажи	1 этаж	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж
Площадь земельного участка, кв. м	109	400	879	570	148
Кадастровый номер	земля не выделена	30:02:060103:2108	30:02:060104:96	30:06:100908:5, 30:06:100908:6	земля не выделена
Обеспеченность объекта земельным участком (сколько земли приходится на 1 кв. м строений)	0,60	1,34	2,69	4,35	1,20
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Условия для парковки (тип парковки)	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствует отопление	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Физическое состояние здания	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт (1 этаж), требуется капитальный ремонт (2 этаж)	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт (частично)	Типовой ремонт
Экономические характеристики					
Дата сделки/предложения	14.07.2025 Актуальное на дату оценки	27.08.2025 Актуальное на дату оценки	27.03.2025 Актуальное на дату оценки	31.07.2025 Актуальное на дату оценки	16.05.2025 Актуальное на дату оценки
Возможное использование	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Прочие характеристики					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	2 400 000	7 500 000	6 950 000	3 900 000	3 700 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	**13 260**	**25 151**	**21 254**	**29 771**	**29 911**
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Контактная информация	8 988 070-53-16	8 967 834-98-96	8 917 190-71-08	8 985 007-33-25	8 988 060-64-71
Источник информации	https://astraxan.domclick.ru/card/sale__retail__2067508079	https://www.avito.ru/volodarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7427032789	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/315480886/	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_131_m_4415922079	https://astraxan.domclick.ru/card/sale__office__2066650972

Источник информации: составлено Оценщиком

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

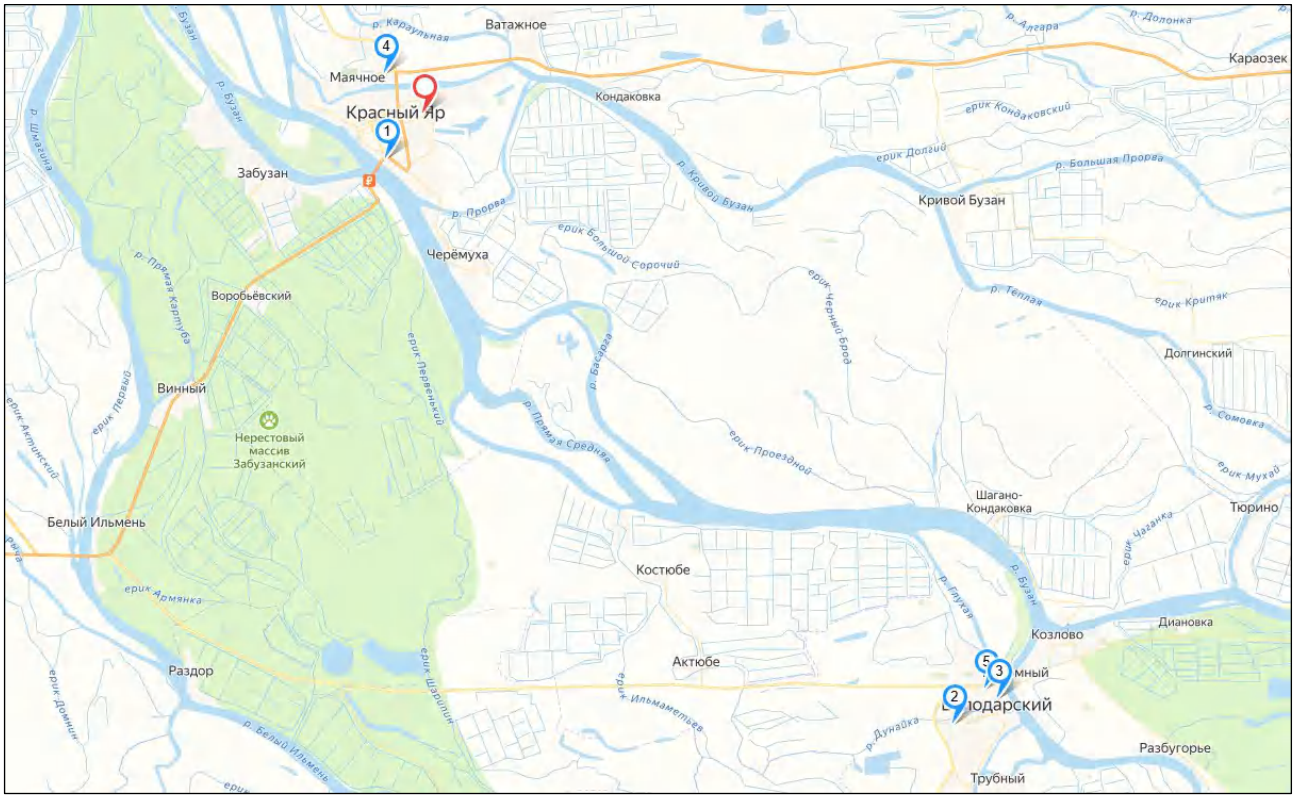


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты Астраханской области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога (синий цвет), указатель без номера соответствует расположению объекта оценки (красный цвет)

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- корректировка на передаваемые права на земельный участок;
- корректировка на торг;
- корректировка на тип объекта;
- корректировка на территориальную зону в пределах населенного пункта;
- корректировка на расположение входа относительно «красной линии» улицы;
- корректировка на общую площадь;
- корректировка на этаж расположения;
- корректировка на характеристику входа (наличие отдельного входа);
- корректировка на наличие инженерных коммуникаций;
- корректировка на обеспеченность объекта земельным участком;
- корректировка на состояние внутренней отделки.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

Корректировка объекта-аналога № 4, расположенного в с. Маячное, не проводится, так как данный населенной пункт граничит с с. Красный Яр (местом расположения объекта оценки) через реку Маячная. Населенные пункты соединены трассой 12А-235, что позволяет жителям с. Маячное пользоваться инфраструктурой с. Красный Яр. Данные населенные пункты можно рассматривать как единую сельскую агломерацию, так как они объединены между собой хозяйственными, трудовыми и транспортными связями.

Обоснование корректировок

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Введения корректировки не требуется.

Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 53. Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности (408 кв. м), аренда (162 кв. м)	Право собственности
Доля ЗУ в ЕОН	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
Показатель зависимости для ЗУ	1,000	1,000	1,000	1,000	0,966 (=1*408/570+ 0,88*162/570)	1,000
Показатель зависимости для ЕОН	1,000	1,000	1,000	1,000	0,996 (=0,11*0,966+ 0,89*1)	1,000
Коэффициент корректировки	**-**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,004**	**1,000**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на торг

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».

На основании данных раздела 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» с учетом физических характеристик объекта оценки к расчету принята поправка на торг в размере 8,8% (среднее значение интервала для группы «Объекты свободного назначения» на активном рынке), коэффициент корректировки составляет 0,912.

Корректировка на торг проводится для всех объектов-аналогов.

Корректировка на тип объекта

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 54. Корректировка на тип объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Показатель зависимости	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900
Коэффициент корректировки	**-**	**0,900**	**0,900**	**0,900**	**0,900**	**1,000**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на территориальную зону в пределах населенного пункта

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 55. Корректировка на территориальную зону в пределах населенного пункта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки (район автовокзала)
Показатель зависимости	0,770	0,770	0,770	0,770	0,770	0,910
Коэффициент корректировки	**-**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**0,846**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на расположение входа относительно «красной линии» улицы

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 56. Корректировка на расположение входа относительно «красной линии» улицы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение входа относительно «красной линии» улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	0,960	1,000	0,960
Коэффициент корректировки	**-**	**1,000**	**1,000**	**1,042**	**1,000**	**1,042**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 57. Корректировка на общую площадь для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь помещений, кв. м	424,6	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7
Формула зависимости	y=1,45x^(-0,09)					
Показатель зависимости	0,841	0,908	0,868	0,861	0,935	0,940
Коэффициент корректировки	**-**	**0,926**	**0,969**	**0,977**	**0,899**	**0,895**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 58. Корректировка на общую площадь для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь помещений, кв. м	725,0	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7
Формула зависимости	y=1,45x^(-0,09)					
Показатель зависимости	0,802	0,908	0,868	0,861	0,935	0,940
Коэффициент корректировки	**-**	**0,883**	**0,924**	**0,931**	**0,858**	**0,853**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на этаж расположения

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 59. Корректировка на этаж расположения для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Коэффициент корректировки
Общая площадь помещений, кв. м	424,6	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7	-
подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
цоколь	424,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
1 этаж	0,0	90,5	298,2	163,5	131,0	123,7	-
2 и выше	0,0	90,5	0,0	163,5	0,0	0,0	-
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,81
Доля помещений цоколя	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,87
Доля помещений 1 этажа	0,000	0,500	1,000	0,500	1,000	1,000	1,00
Доля помещений 2 этажа и выше	0,000	0,500	0,000	0,500	0,000	0,000	0,92
Показатель зависимости	0,870	0,960	1,000	0,960	1,000	1,000	-
Коэффициент корректировки	**-**	**0,906**	**0,870**	**0,906**	**0,870**	**0,870**	**-**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 60. Корректировка на этаж расположения для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Коэффициент корректировки
Общая площадь помещений, кв. м	725,0	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7	-
подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
1 этаж	566,9	90,5	298,2	163,5	131,0	123,7	-
2 и выше	158,1	90,5	0,0	163,5	0,0	0,0	-
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,81
Доля помещений цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,87
Доля помещений 1 этажа	0,782	0,500	1,000	0,500	1,000	1,000	1,00
Доля помещений 2 этажа и выше	0,218	0,500	0,000	0,500	0,000	0,000	0,92
Показатель зависимости	0,983	0,960	1,000	0,960	1,000	1,000	-
Коэффициент корректировки	**-**	**1,024**	**0,983**	**1,024**	**0,983**	**0,983**	**-**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на характеристику входа (наличие отдельного входа)

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 61. Корректировка на характеристику входа (наличие отдельного входа)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,880
Коэффициент корректировки	**-**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,136**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 62. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации	Отсутствует отопление	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Показатель зависимости	1,000	0,530	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	**-**	**1,887**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на обеспеченность объекта земельным участком

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 63. Корректировка на обеспеченность объекта земельным участком для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, кв. м	381	109	400	879	570	148
Площадь здания, кв. м	424,6	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7
Обеспеченность здания земельным участком	0,90	0,60	1,34	2,69	4,35	1,20
Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м	-	163	268	294	118	111
Формула зависимости для земельного участка	Y=2,37X^-0,27					
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов указанных в объявлении	-	2,315	1,630	1,318	1,481	2,132
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки.	-	2,077	1,816	1,771	2,266	2,304
Корректировка на обеспеченность земельный участком	-	1,115	0,898	0,744	0,654	0,925
Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в ЕОН	**-**	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
Коэффициент корректировки	**-**	**1,013**	**0,989**	**0,972**	**0,962**	**0,992**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 64. Корректировка на обеспеченность объекта земельным участком для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, кв. м	651	109	400	879	570	148
Площадь здания, кв. м	725,0	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7
Обеспеченность здания земельным участком	0,90	0,60	1,34	2,69	4,35	1,20

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м	-	163	268	294	118	111
Формула зависимости для земельного участка	Y=2,37X^-0,27					
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов указанных в объявлении	-	2,315	1,630	1,318	1,481	2,132
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки.	-	2,077	1,816	1,771	2,266	2,304
Корректировка на обеспеченность земельный участком	-	1,115	0,898	0,744	0,654	0,925
Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в ЕОН	-	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
Коэффициент корректировки	**-**	**1,013**	**0,989**	**0,972**	**0,962**	**0,992**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 65. Корректировка на состояние внутренней отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт (1 этаж), требуется капитальный ремонт (2 этаж)	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт (частично)	Типовой ремонт
Показатель зависимости	0,850	0,715 =(0,76+0,67)/2	0,850	0,760	0,805 =(0,85+0,76)/2	0,850
Коэффициент корректировки	**-**	**1,189**	**1,000**	**1,118**	**1,056**	**1,000**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\ldots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)},$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получается

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, Оценщик для определения удельных весов использует последнюю формулу в дальнейших расчетах стоимости оцениваемых объектов.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 66. Расчет стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 771	29 911
Корректировка на имущественные права						
Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности (408 кв. м), аренда (162 кв. м)	Право собственности
Доля ЗУ в ЕОН	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
Показатель зависимости для ЗУ	1,000	1,000	1,000	1,000	0,966	1,000
Показатель зависимости для ЕОН	1,000	1,000	1,000	1,000	0,996	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,004	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 890	29 911
Корректировка на условия финансирования						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 890	29 911
Корректировка на условия продажи (предложения)						
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 890	29 911
Корректировка на условия рынка						
Дата сделки/ предложения	27.08.2025	14.07.2025 Актуальное на дату оценки	27.08.2025 Актуальное на дату оценки	27.03.2025 Актуальное на дату оценки	31.07.2025 Актуальное на дату оценки	16.05.2025 Актуальное на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Скидка на торг, %	-	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коэффициент корректировки	-	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	12 093	22 938	19 384	27 260	27 279
Корректировка на вид использования						
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Показатель зависимости	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900
Коэффициент корректировки	-	0,900	0,900	0,900	0,900	1,000
Функциональное назначение площадей	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	10 884	20 644	17 446	24 534	27 279
Характеристики месторасположения объекта						
Территориальная зона в пределах региона (статус населенного пункта)	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административ-ных районов города, зоны точечной застройки (район автовокзала)
Показатель зависимости	0,770	0,770	0,770	0,770	0,770	0,910
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	0,846
Расположение входа относительно «красной линии» улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепен-ной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепен-ной улицы
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	0,960	1,000	0,960
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,042	1,000	1,042
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	10 884	20 644	18 179	24 534	24 047
Корректировка на различие физических характеристик						
Общая площадь помещений, кв. м	424,6	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7
Показатель зависимости	0,841	0,908	0,868	0,861	0,935	0,940
Коэффициент корректировки	-	0,926	0,969	0,977	0,899	0,895
Этаж расположения	по факту: цоколь, по документам: 1 этаж	1-2 этажи	1 этаж	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж
Показатель зависимости	0,870	0,960	1,000	0,960	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	0,906	0,870	0,906	0,870	0,870
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,880

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,136
Условия для парковки (тип парковки)	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации	Отсутствует отопление	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Показатель зависимости	1,000	0,530	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,887	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Обеспеченность объекта земельным участком (сколько земли приходится на 1 кв. м строений)	0,90	0,60	1,34	2,69	4,35	1,20
Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в ЕОН	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
Показатель зависимости по земле	-	1,115	0,898	0,744	0,654	0,925
Коэффициент корректировки	-	1,013	0,989	0,972	0,962	0,992
Физическое состояние здания	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт (1 этаж), требуется капитальный ремонт (2 этаж)	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт (частично)	Типовой ремонт
Показатель зависимости	0,850	0,715	0,850	0,760	0,805	0,850
Коэффициент корректировки	-	1,189	1,000	1,118	1,056	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 753	17 212	17 486	19 493	21 101
Корректировка на наличие движимого имущества						
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	**20 753**	**17 212**	**17 486**	**19 493**	**21 101**
Удельный вес аналога	-	0,133	0,240	0,218	0,214	0,195

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость с учетом веса аналога, руб./кв.м	-	2 760	4 131	3 812	4 172	4 115
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м	**18 990**					
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	**8 063 154**					

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 67. Расчет стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 771	29 911
Корректировка на имущественные права						
Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности (408 кв. м), аренда (162 кв. м)	Право собственности
Доля ЗУ в ЕОН	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
Показатель зависимости для ЗУ	1,000	1,000	1,000	1,000	0,966	1,000
Показатель зависимости для ЕОН	1,000	1,000	1,000	1,000	0,996	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,004	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 890	29 911
Корректировка на условия финансирования						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 890	29 911
Корректировка на условия продажи (предложения)						
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	13 260	25 151	21 254	29 890	29 911
Корректировка на условия рынка						
Дата сделки/ предложения	27.08.2025	14.07.2025 Актуальное на дату оценки	27.08.2025 Актуальное на дату оценки	27.03.2025 Актуальное на дату оценки	31.07.2025 Актуальное на дату оценки	16.05.2025 Актуальное на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Скидка на торг, %	-	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%
Коэффициент корректировки	-	0,912	0,912	0,912	0,912	0,912

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	12 093	22 938	19 384	27 260	27 279
Корректировка на вид использования						
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Показатель зависимости	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900
Коэффициент корректировки	-	0,900	0,900	0,900	0,900	1,000
Функциональное назначение площадей	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	10 884	20 644	17 446	24 534	27 279
Характеристики месторасположения объекта						
Территориальная зона в пределах региона (статус населенного пункта)	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов	Райцентры сельскохозяй-ственных районов
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административ-ных районов города, зоны точечной застройки (район автовокзала)
Показатель зависимости	0,770	0,770	0,770	0,770	0,770	0,910
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	0,846
Расположение входа относительно «красной линии» улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепен-ной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия второстепен-ной улицы
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	0,960	1,000	0,960
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,042	1,000	1,042
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	10 884	20 644	18 179	24 534	24 047
Корректировка на различие физических характеристик						
Общая площадь помещений, кв. м	725,0	181,0	298,2	327,0	131,0	123,7
Показатель зависимости	0,802	0,908	0,868	0,861	0,935	0,940
Коэффициент корректировки	-	0,883	0,924	0,931	0,858	0,853
Этаж расположения	по факту: 1-2 этажи, по документам: 2-3 этажи	1-2 этажи	1 этаж	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж
Показатель зависимости	0,983	0,960	1,000	0,960	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,024	0,983	1,024	0,983	0,983
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,880
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,136

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Условия для парковки (тип парковки)	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации	Отсутствует отопление	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Показатель зависимости	1,000	0,530	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,887	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Обеспеченность объекта земельным участком (сколько земли приходится на 1 кв. м строений)	0,90	0,60	1,34	2,69	4,35	1,20
Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в ЕОН	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
Показатель зависимости по земле	-	1,115	0,898	0,744	0,654	0,925
Коэффициент корректировки	-	1,013	0,989	0,972	0,962	0,992
Физическое состояние здания	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное	Удовлетвори-тельное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт (1 этаж), требуется капитальный ремонт (2 этаж)	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт (частично)	Типовой ремонт
Показатель зависимости	0,850	0,715	0,850	0,760	0,805	0,850
Коэффициент корректировки	-	1,189	1,000	1,118	1,056	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	22 367	18 545	18 833	21 021	22 722
Корректировка на наличие движимого имущества						
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	**22 367**	**18 545**	**18 833**	**21 021**	**22 722**
Удельный вес аналога	-	0,129	0,242	0,214	0,217	0,198

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость с учетом веса аналога, руб./кв.м	-	2 885	4 488	4 030	4 562	4 499
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м	**20 464**					
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	**14 836 400**					

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, стоимость нежилого помещения общей площадью 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021 с относящимся к нему земельным участком, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

8 063 154 (Восемь миллионов шестьдесят три тысячи сто пятьдесят четыре) руб.

Таким образом, стоимость нежилого помещения общей площадью 725,0 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022 с относящимся к нему земельным участком, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

14 836 400 (Четырнадцать миллионов восемьсот тридцать шесть тысяч четыреста) руб.

7.3. Доходный подход[25]

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

[25] Источник информации: ФСО V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, пп. 11-16.

• определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения[26]:

• доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

• в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

• метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

• метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

• метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

• структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

• для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

• оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Поскольку объект оценки не является объектом недвижимости, который по своему функциональному назначению предназначен для ведения специфического бизнеса, Оценщиком была рассмотрена возможность сдачи помещений в аренду.

При принятии решения о выборе или об отказе применения доходного подхода, Оценщиком учитывалось, что методика применения доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об арендных ставках для исследуемого типа недвижимости. Рынок аренды объектов, относящихся к анализируемому сегменту рынка офисно-торговых объектов свободного назначения в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области имеет место быть и характеризуется как активный (удалось найти предложения об аренде офисно-торговых объектов свободного назначения). Исходя из этого, далее по отчету реализуется доходный подход через расчет денежного потока, генерируемого оцениваемым объектом недвижимости за счет сдачи в аренду с использованием метода прямой капитализации.

[26] Источник информации: ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, п. 23.

7.3.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с методом прямой капитализации применительно к задаче оценки недвижимости, стоимость объекта рассчитывается по формуле[27]:

$$РС = \frac{ЧОД}{К}$$, где:

РС – стоимость объекта в рамках доходного подхода;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

К – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

ПВД = А ×S, где:

А – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду оцениваемого объекта недвижимости.

С учетом площади объекта оценки, типичной для ведения коммерческой деятельности в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области, помещения объекта оценки будут сдаваться либо целиком одному арендатору. То есть коэффициент арендопригодной площади будет равен 1.

Далее арендная ставка определяется для варианта сдачи оцениваемого объекта одному арендатору.

Определение арендной ставки

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной ставки использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по исследуемому сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

[27] Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1997.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта[28].

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом[29]. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

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

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о сдаче в аренду недвижимость содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м в год, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м в год общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в с. Красный Яр и других сопоставимых населенных пунктах Астраханской области.

В результате Оценщик подобрал 3 объекта-аналога, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту. Предложение № 4 не принимается к расчету, так как на дату объявления конструктивно оно представляет собой помещение под автосервис, замена ворот на витражные (витринные) окна (указано по тексту объявления) требует дополнительных затрат, прогнозирование которых в рамках настоящего отчета нецелесообразно. Предложение № 5 не принимается к расчету, так как помещение расположено в центре другого населенного пункта (отличного от того, где расположен объект оценки), для рынка аренды локальное местоположение играет существенную роль. С учетом того, что Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по аренде в с. Красный Яр, от предложения № 5 принято решение отказаться.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о размере арендной платы оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица 68. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта			
Область/край	Астраханская область	Астраханская область	Астраханская область
Адрес	Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Мордовцева, д. 18В	Астраханская область, с. Красный Яр, Братская ул., д. 15	Астраханская область, с. Красный Яр, ул. Молодой Гвардии, д. 41
Территориальная зона в пределах региона (статус населенного пункта)	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Расположение входа относительно «красной линии» улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы

[28] ФСО № 7, п. 11б.

[29] Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состав передаваемых прав на объект			
Передаваемые права на улучшение	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Функциональное назначение площадей	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)
Общая площадь помещений, кв. м	56,0	80,0	354,0
в т.ч.	-	-	-
подвал	0	0	0
цоколь	0	0	0
1 этаж	56,0	80,0	354,0
2 и выше	0	0	0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Условия для парковки (тип парковки)	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Есть
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт
Экономические характеристики			
Дата сделки/предложения	26.06.2025 Актуальное на дату оценки	23.08.2025 Актуальное на дату оценки	19.02.2025 Актуальное на дату оценки
Возможное использование	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
Арендная плата (предложение), руб./мес. (с учетом НДС)	30 000	40 000	141 600
Арендная ставка (предложение), руб./кв. м в год с учетом НДС	**6 429**	**6 000**	**4 800**
Наличие КУ и ЭР в ставке*	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации			
Контактная информация	8 988 070-60-33	8 936 574-41-80	8 989 680-97-54
Источник информации	https://astrahan.cian.ru/rent/commercial/301999858/	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7544180825	https://astraxan.domclick.ru/card/rent__free_purpose__1605999388

Источник информации: составлено Оценщиком

** наличие коммунальных и эксплуатационных расходов в составе арендной ставки по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено Оценщиком в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости) / либо принималась по данным объявлений (в случае отсутствия контактов).*

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

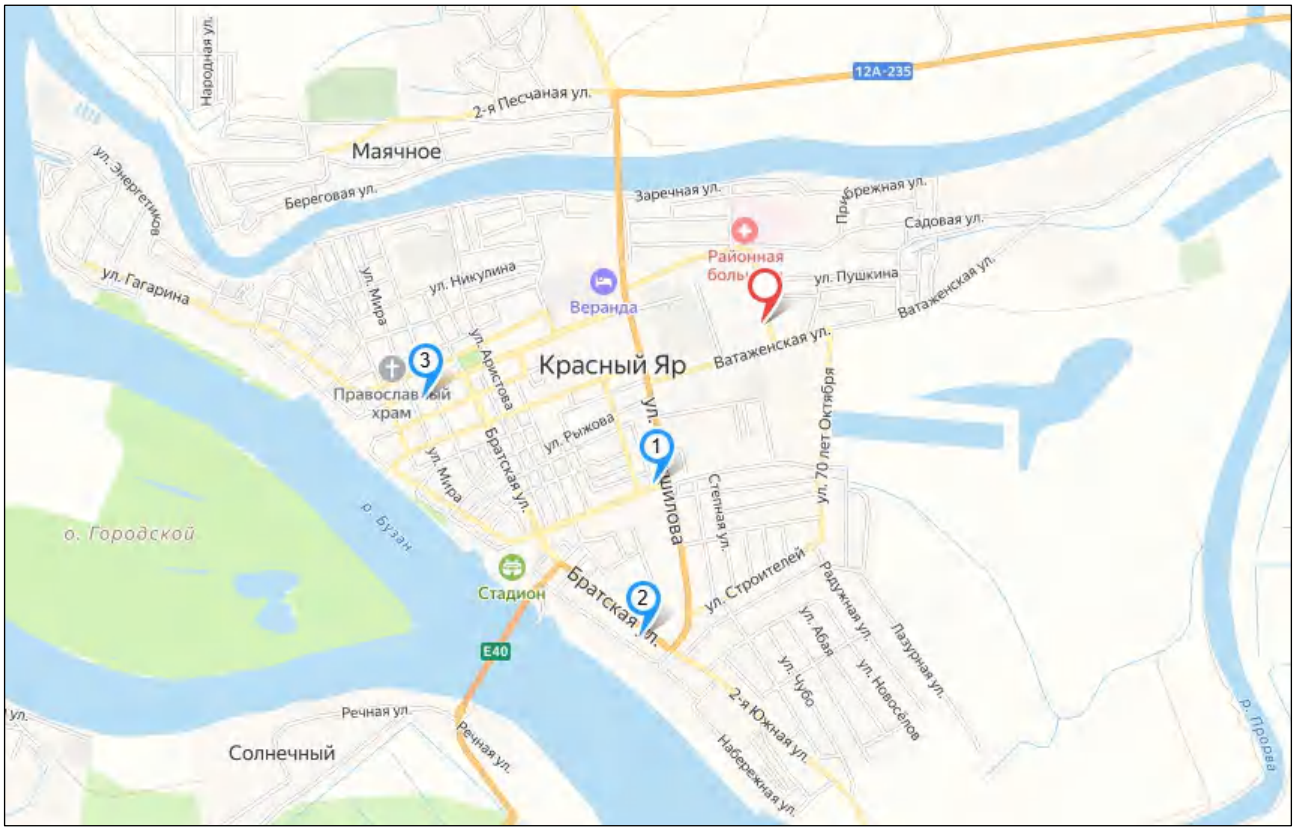


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты Астраханской области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- корректировка на торг;
- корректировка на тип объекта;
- корректировка на общую площадь;
- корректировка на этаж расположения;
- корректировка на характеристику входа (наличие отдельного входа);
- корректировка на наличие витринных окон;
- корректировка на состояние внутренней отделки.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

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».

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Размер скидки к арендным ставкам принят на уровне 8,7% (среднее значение интервала для группы «Объекты свободного назначения» на активном рынке), коэффициент корректировки составляет 0,913.

Корректировка на торг проводится для всех объектов-аналогов.

Корректировка на тип объекта

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 69. Корректировка на тип объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Показатель зависимости	0,910	1,000	1,000	0,910
Коэффициент корректировки	**-**	**0,910**	**0,910**	**1,000**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на общую площадь

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 70. Корректировка на общую площадь для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь помещений, кв. м	424,6	56,0	80,0	354,0
Формула зависимости	y=1,29x^(-0,06)			
Показатель зависимости	0,897	1,013	0,992	0,907
Коэффициент корректировки	**-**	**0,885**	**0,904**	**0,989**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 71. Корректировка на общую площадь для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь помещений, кв. м	725,0	56,0	80,0	354,0
Формула зависимости	y=1,29x^(-0,06)			
Показатель зависимости	0,869	1,013	0,992	0,907
Коэффициент корректировки	**-**	**0,858**	**0,876**	**0,958**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на этаж расположения

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 72. Корректировка на этаж расположения для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Коэффициент корректировки
Общая площадь помещений, кв. м	424,6	56,0	80,0	354,0	-
подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	-
цоколь	424,6	0,0	0,0	0,0	-
1 этаж	0,0	56,0	80,0	354,0	-
2 и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,82
Доля помещений цоколя	1,000	0,000	0,000	0,000	0,87
Доля помещений 1 этажа	0,000	1,000	1,000	1,000	1,00
Доля помещений 2 этажа и выше	0,000	0,000	0,000	0,000	0,92
Показатель зависимости	0,870	1,000	1,000	1,000	-
Коэффициент корректировки	**-**	**0,870**	**0,870**	**0,870**	**-**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 73. Корректировка на этаж расположения для помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Коэффициент корректировки
Общая площадь помещений, кв. м	725,0	56,0	80,0	354,0	-
подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	-
цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	-
1 этаж	566,9	56,0	80,0	354,0	-
2 и выше	158,1	0,0	0,0	0,0	-
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,82
Доля помещений цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,87

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Коэффициент корректировки
Доля помещений 1 этажа	0,782	1,000	1,000	1,000	1,00
Доля помещений 2 этажа и выше	0,218	0,000	0,000	0,000	0,92
Показатель зависимости	0,983	1,000	1,000	1,000	-
Коэффициент корректировки	**-**	**0,983**	**0,983**	**0,983**	**-**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на характеристику входа (наличие отдельного входа)

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 74. Корректировка на характеристику входа (наличие отдельного входа)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	0,890
Коэффициент корректировки	**-**	**1,000**	**1,000**	**1,124**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на наличие витринных окон

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 75. Корректировка на наличие витринных окон

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Есть
Показатель зависимости	0,920	0,920	0,920	1,000
Коэффициент корректировки	**-**	**1,000**	**1,000**	**0,920**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 76. Корректировка на состояние внутренней отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт
Показатель зависимости	0,850	0,770	0,850	0,770
Коэффициент корректировки	**-**	**1,104**	**1,000**	**1,104**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 7.2.2.

Расчет арендной ставки для объекта оценки

Расчет арендной ставки для объекта оценки с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

Таблица 77. Расчет арендной ставки для нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка (предложение), руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на имущественные права				
Передаваемые права на улучшение	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на условия рынка				
Дата сделки/предложения	27.08.2025	26.06.2025 Актуальное на дату оценки	23.08.2025 Актуальное на дату оценки	19.02.2025 Актуальное на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Скидка на торг, %	-	8,7%	8,7%	8,7%
Коэффициент корректировки	-	0,913	0,913	0,913
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	5 870	5 478	4 382
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Показатель зависимости	0,910	1,000	1,000	0,910
Коэффициент корректировки	-	0,910	0,910	1,000
Функциональное назначение площадей	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	5 342	4 985	4 382
Характеристики месторасположения объекта				
Территориальная зона в пределах региона (статус населенного пункта)	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Расположение входа относительно «красной линии» улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	5 342	4 985	4 382
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь помещений, кв. м	424,6	56,0	80,0	354,0

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Показатель зависимости	0,897	1,013	0,992	0,907
Коэффициент корректировки	-	0,885	0,904	0,989
Этаж расположения	по факту: цоколь, по документам: 1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Показатель зависимости	0,870	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	0,870	0,870	0,870
Условия для парковки (тип парковки)	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	0,890
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,124
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Есть
Показатель зависимости	0,920	0,920	0,920	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,920
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт
Показатель зависимости	0,850	0,770	0,850	0,770
Коэффициент корректировки	-	1,104	1,000	1,104
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	4 541	3 921	4 304
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие КУ и ЭР в ставке	КУ и ЭР не включены (оплачиваются отдельно)	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	4 541	3 921	4 304
Удельный вес аналога	-	0,325	0,353	0,322
Скорректированная арендная ставка с учетом веса аналога, руб./кв. м в год	-	1 476	1 384	1 386
Арендная ставка за пользование объектом оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, без ЭР и КУ, руб./кв.м в год	**4 246**			

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 78. Расчет арендной ставки для нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка (предложение), руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на имущественные права				
Передаваемые права на улучшение	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 429	6 000	4 800
Корректировка на условия рынка				
Дата сделки/предложения	27.08.2025	26.06.2025 Актуальное на дату оценки	23.08.2025 Актуальное на дату оценки	19.02.2025 Актуальное на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Скидка на торг, %	-	8,7%	8,7%	8,7%
Коэффициент корректировки	-	0,913	0,913	0,913
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	5 870	5 478	4 382
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Показатель зависимости	0,910	1,000	1,000	0,910
Коэффициент корректировки	-	0,910	0,910	1,000
Функциональное назначение площадей	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)	Помещение свободного назначения (ПСН)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	5 342	4 985	4 382
Характеристики месторасположения объекта				
Территориальная зона в пределах региона (статус населенного пункта)	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Территориальная зона в пределах населенного пункта	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Расположение входа относительно «красной линии» улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы	1-я линия крупной улицы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	5 342	4 985	4 382
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь помещений, кв. м	725,0	56,0	80,0	354,0
Показатель зависимости	0,869	1,013	0,992	0,907
Коэффициент корректировки	-	0,858	0,876	0,958
Этаж расположения	по факту: 1-2 этажи, по документам: 2-3 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Показатель зависимости	0,983	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	0,983	0,983	0,983
Условия для парковки (тип парковки)	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории	Есть стихийная. В свободном порядке на прилегающей территории
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Характеристика входа (наличие отдельного входа)	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Единая входная группа (общий)
Показатель зависимости	1,000	1,000	1,000	0,890
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,124
Наличие инженерных коммуникаций	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации	Все основные коммуникации
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Есть
Показатель зависимости	0,920	0,920	0,920	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,920
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт
Показатель зависимости	0,850	0,770	0,850	0,770
Коэффициент корректировки	-	1,104	1,000	1,104
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	4 974	4 293	4 711
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие КУ и ЭР в ставке	КУ и ЭР не включены (оплачиваются отдельно)	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	4 974	4 293	4 711
Удельный вес аналога	-	0,324	0,355	0,321
Скорректированная арендная ставка с учетом веса аналога, руб./кв. м в год		1 612	1 524	1 512

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка за пользование объектом оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, без ЭР и КУ, руб./кв.м в год	**4 648**			

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Для дальнейших расчетов в отношении оцениваемого нежилого помещения **с кадастровым номером 30:06:100617:6021** принято значение арендной ставки без учета эксплуатационных и коммунальных расходов в размере **4 246 руб./кв. м/год**; в отношении оцениваемого нежилого помещения **с кадастровым номером 30:06:100617:6022** принято значение арендной ставки без учета эксплуатационных и коммунальных расходов **в размере 4 648 руб./кв. м/год.**

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S_A \times C_A \text{ , где:}$$

SA – арендопригодная площадь, кв.м;
C_A – арендная ставка, руб./кв.м/год.

При определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода доход от эксплуатации объекта оценки определяется не сдачей в аренду всего здания целиком, а от сдачи в аренду арендопригодных площадей. Для получения арендопригодной площади из общей площади объекта оценки вычитаются потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: помещения лестничных клеток, венткамеры, тепловые пункты, технические помещения.

Как упоминалось ранее, сдача помещений в объекте оценки предполагается полностью одному арендатору. Арендопригодная площадь объекта оценки определена ранее по разделу и составляет 424,6 кв. м и 725,0 кв. м для помещений с кадастровыми номерами 30:06:100617:6021 и 30:06:100617:6022 соответственно.

В результате проведенных расчетов потенциальный валовый доход нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021 получен в размере 424,6 кв.м * 4 246 руб./кв. м/год = 1 802 852 руб./год; потенциальный валовый доход нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022 получен в размере 725,0 кв.м * 4 648 руб./кв. м/год = 3 369 800 руб./год.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$К_{нд} = Т_с/N_а, \text{ где:}$$

Тс – средний период, в течение которого помещение свободно, мес.;
Na – число арендных периодов в году.

Величина недозагрузки принята согласно статистическим данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт». Принятое к расчетам значение величины недозагрузки для офисных и других общественных помещений и зданий составляет 24,0% (= 1-0,76) от ПВД (среднее значение диапазона).

Таблица 79. Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,63	0,89	0,76
3	Складские помещения и здания	0,25	0,93	0,59
4	Производственные помещения и здания	0,67	0,92	0,81

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3851-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

В результате проведенных расчетов действительный валовый доход нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021 получен в размере 1 370 168 руб./год (= 1 802 852 руб./год * (100% - 24,0%)); действительный валовый доход нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022 получен в размере 2 561 048 руб./год (= 3 369 800 руб./год * (100% - 24,0%)).

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД – П_з – Р_о) = (ДВД – Р_о)$$, где:

ПВД – потенциальный валовый доход, приносимый объектом оценки, руб./год;
Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;
ДВД – действительный валовый доход, руб./год;
Ро – операционные расходы, руб./год.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные).

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование, управление (поиск арендаторов, реклама), резерв на замещение. Такой тип расходов относится к типичным расходам собственника.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д. Такой тип расходов относится к типичным расходам арендатора.

Определенная выше рыночная ставка арендной платы включает в себя только типичные расходы собственника. Эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно.

Операционные расходы приняты на основании данных о типовых расходах собственника/ арендодателя в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А. Среднее значение величины операционных расходов для офисной недвижимости и сходных типов объектов составляет 17,6% от ПВД (см. расчет в разделе 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

В результате проведенных расчетов получен чистый операционный доход нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021 в размере 1 052 866 руб./год. (= 1 370 168 руб./год – (1 802 852 руб./год * 17,6%)), чистый операционный доход нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022 в размере 1 967 963 руб./год. (= 2 561 048 руб./год – (3 369 800 руб./год * 17,6%)).

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:
- кумулятивный метод;
- метод рыночной экстракции.

Величина коэффициента капитализации принята по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт». Принятое к расчету значение текущей доходности для офисных и других общественных помещений и зданий составляет 15,0% (среднее значение диапазона).

Таблица 80. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,16
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,13	0,15	0,21
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22

01.07.2025

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 81. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Показатель для нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021	Показатель для нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022
Расчет потенциального валового дохода		
Общая площадь объекта оценки, кв. м	424,6	725,0
Коэффициент арендопригодных площадей	1,00	1,00
Арендопригодная площадь, кв. м	424,6	725,0
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год	4 246	4 648
Доход от сдачи в аренду, руб./год	1 802 852	3 369 800
Потенциальный валовый доход, руб./год	***1 802 852***	***3 369 800***
Расчет действительного валового дохода		
Коэффициент недозагрузки, %	24,00%	24,00%
Потери от недозагрузки, руб./год	432 684	808 752
Действительный валовый доход, руб./год	***1 370 168***	***2 561 048***
Расчет чистого операционного дохода		
Коэффициент операционных расходов, %	17,60%	17,60%
Операционные расходы, руб./год	317 302	593 085
Чистый операционный доход, руб./год	***1 052 866***	***1 967 963***
Ставка капитализации, %	15,00%	15,00%
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.	***7 019 107***	***13 119 753***

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, стоимость нежилого помещения общей площадью 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021 с относящимся к нему земельным участком, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

7 019 107 (Семь миллионов девятнадцать тысяч сто семь) руб.

Таким образом, стоимость нежилого помещения общей площадью 725,0 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022 с относящимся к нему земельным участком, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

13 119 753 (Тринадцать миллионов сто девятнадцать тысяч семьсот пятьдесят три) руб.

7.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД[30]

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

7.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения[31]:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24а ФСО № 7);
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п. 24б ФСО № 7);
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО № 7).

Учитывая п. 24а ФСО № 7, затратный подход не будет использован для определения рыночной стоимости нежилых помещений в составе объекта оценки.

[30] Источник информации: ФСО V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, пп. 24-30.
[31] Источник информации: ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, п. 24.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Разные методы оценки при использовании разных подходов могут дать неодинаковые результаты определения стоимости объекта оценки. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться. В связи с этим Федеральные стандарты оценки выдвигают требования сведения разных результатов в рамках «итоговой стоимости объекта оценки».

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (п. 14 ФСО I).

Для сведения воедино значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров.

Таблица 82. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов, при определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021 с относящимся к нему земельным участком

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета[32], руб.	Не применялся	8 063 154	7 019 107

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 83. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов, при определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 725,0 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022 с относящимся к нему земельным участком

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета[33], руб.	Не применялся	14 836 400	13 119 753

Источник: расчеты Оценщика

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 расхождения, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом специфики информации, допущений и ограничений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Промежуточный результат оценки – величина стоимости, полученная в Отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

---

[32] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

[33] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Для установления диапазона стоимости, полученной в рамках каждого из подходов к оценке, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Неопределенность процесса оценки – общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных

помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Таблица 84. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход
	Среднее значение
Объекты свободного назначения	12,6

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025

Таблица 85. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход
	Среднее значение
Объекты свободного назначения	15,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 86. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов, при определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021 с относящимся к нему земельным участком

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	8 063 154	7 019 107
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Объекты свободного назначения		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12,6	15,0
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	7 047 197	5 966 241
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	9 079 111	8 071 973
Существенность отличий	Отличия несущественны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 87. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов, при определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 725,0 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022 с относящимся к нему земельным участком

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	14 836 400	13 119 753
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Объекты свободного назначения		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12,6	15,0
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	12 967 014	11 151 790
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	16 705 786	15 087 716
Существенность отличий	Отличия несущественны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

В результате анализа полученных результатов оценки оценщик выявил, что расхождения между двумя оценками несущественны. Необходимо провести анализ расхождений полученных результатов и произвести согласование полученных результатов.

Анализ расхождения результатов

В условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости.

В то же время, Оценщик полагает, что сравнительный подход, когда стоимость продажи 1 кв. метра коммерческой недвижимости может иметь разнонаправленную динамику, вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных факторов, влияющих на стоимость, что в свою очередь, может привести к недооценке объекта коммерческой недвижимости с точки зрения его владения в долгосрочной перспективе и возможностью генерировать доход в будущем. В связи с этим, в процессе оценки, Оценщиком также был применен доходный подход.

Доходный подход ориентирует на учет перспектив будущего использования доходного объекта, что является достоинством данного подхода. По расчетам доходным подходом, возможно, спрогнозировать и рассчитать стоимость с учетом будущих доходов. Оценка по доходности показывает ту цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход.

По завершении Оценщиком была получена стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, несколько отличающаяся от результатов сравнительного подхода. По мнению Оценщика, данная ситуация является объективной с точки зрения отражения экономического смысла и методологических отличий доходного и сравнительного подхода. Так же различия сопряжены с тем, что для сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для коммерческой недвижимости рынок продажи и аренды идет практически синхронно, но наблюдается незначительная асимметрия.

Примером такой асимметрии служит ситуация, когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств, для того чтобы приобретать объекты недвижимости, а собственники заинтересованы в ее продаже. В нашем случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке, собственники массово сдают ее в аренду по цене, позволяющей получить хоть какой-то доход и тем самым «обваливая» рынок аренды.

Именно в таких обстоятельствах, проводя расчеты доходным и сравнительным подходом, оценщик отчетливо видит разницу между рынком аренды и рынком продажи коммерческой недвижимости. В свою очередь эта разница в числовом выражении заключается в разрыве между результатами подходов.

Так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести согласование результатов.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Руководствуясь опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик использовал следующую модель согласования результатов.

Оценщик проводит процедуру согласования результатов оценки и делает выводы согласно «Рекомендациям по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки

1. $a\,(a_{min};\, a_{max})$ – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
2. $\Delta a = (\,a_{max} - a_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
3. $b\,(b_{min};\, b_{max})$ – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
4. $\Delta b = (\,b_{max} - b_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

5. $c\,(c_{min};\, c_{max})$ – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b$$

где:

k_a , k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$
$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитанные по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta c;\; c_{max} = c + \Delta c$$

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется, как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов, и на дату оценки составляет:

Таблица 88. Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 424,6 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6021 с относящимся к нему земельным участком

Показатель	Значение	Вес подхода (k_a , k_b)
Результаты сравнительного подхода, руб.	8 063 154	0,518
Результаты доходного подхода, руб.	7 019 107	0,482
Итоговая рыночная стоимость с округлением[34], руб.	**7 560 000**	
в том числе:		
итоговая рыночная стоимость земельного участка[35], руб.	*831 600*	
итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, руб.	*6 728 400*	

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

[34] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017 г.;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

[35] Стоимость земельного участка рассчитана в рамках сравнительного подхода методом выделения с учетом доли стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости, согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки», в размере 0,11.

Таблица 89. Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 725,0 кв. м с кадастровым номером 30:06:100617:6022 с относящимся к нему земельным участком

Показатель	Значение	Вес подхода (k_a , k_b)
Результаты сравнительного подхода, руб.	14 836 400	0,526
Результаты доходного подхода, руб.	13 119 753	0,474
Итоговая рыночная стоимость с округлением[36], руб.	**14 020 000**	
в том числе:		
итоговая рыночная стоимость земельного участка[37], руб.	*1 542 200*	
итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, руб.	*12 477 800*	

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.08.2025 с учетом принятых допущений и округления составляет:

21 580 000 (Двадцать один миллион пятьсот восемьдесят тысяч) руб.[38], в том числе:

*– рыночная стоимость 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление – **2 373 800 руб.** (= 831 600 + 1 542 200);*

*– рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1 – **6 728 400 руб.;***

*– рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3 – **12 477 800 руб.***

[36] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017 г.;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

[37] Стоимость земельного участка рассчитана в рамках сравнительного подхода методом выделения с учетом доли стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости, согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки», в размере 0,11.

[38] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017 г.;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

9. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 90. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней	0-90	90 -365	Более 365 (Предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/ прогнозирование срока эксплозии невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога» (рекомендованы к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021)

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;
- состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;
- соответствие современным технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям;
- масштабность. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;
- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;
- местоположение. Ликвидность объекта зависит от пешеходного трафика для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Согласно Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» рыночный срок экспозиции административных (офисных) помещений и зданий находится в диапазоне от 6 до 24 месяцев. Объект оценки расположен в с. Красный Яр Астраханской области, данный населенный пункт соответствует В-группе, рыночный срок экспозиции которой составляет 15 месяцев.

Таблица 91. Сроки ликвидности

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Ref	По группам *		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	6	24	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	29	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	20
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	6	16	8	7	8	12
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	7	6	7	11
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	7	18	12	9	11	17
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	15	8	6	8	12
20	**Базы отдыха, санатории**	9	22	14	11	14	21
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	4	17	9	7	9	14
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	12	6	5	6	9

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

– нижняя граница – объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

– верхняя граница – объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

– А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

– Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

– В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В результате проведенного анализа в отношении объекта оценки по состоянию на дату оценки ликвидность характеризуется как низкая, рыночный срок экспозиции принимается в размере 450 дней (15 месяцев).

10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

В целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

В настоящее время метод определения ликвидационной стоимости, предложенный Валерием и Виктором Галасюками, учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора – специфику спроса на данный объект. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки может быть определена по следующей формуле:

$$C_л = \frac{C_р}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_д \times m}} \times K_э \text{ , где:}$$

Сл – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_ф$) его экспозиции (ден. ед.);

Ср – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

Тд – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь).

Кэ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_д$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_д = t_{рд} - t_ф \text{ , где:}$$

tд – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

tрд – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

tф – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

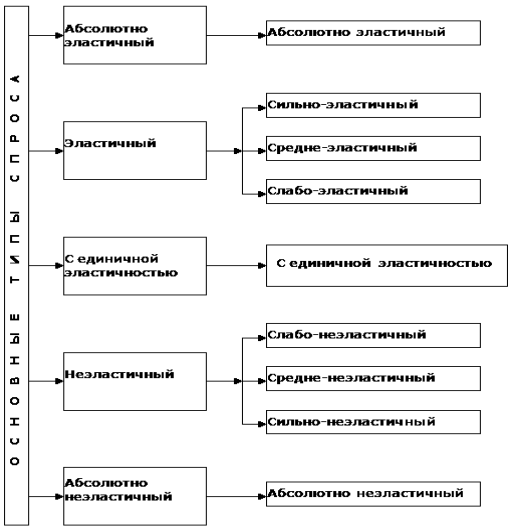


Рисунок 14. Классификация спроса в зависимости от его эластичности по цене

Представляется целесообразным поставить в соответствие каждому из подтипов спроса, отраженных на рисунке выше, определенный диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене, и рассчитать для середины каждого из этих диапазонов значение поправочного коэффициента Кэ, который может использоваться в случаях, когда отсутствует возможность точного определения значения коэффициента эластичности спроса по цене.

Таблица 92. Определение значений коэффициента Кэ

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $\|E_D\|$	Значения коэффициента Кэ
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$\|E_D\|\to\infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$\|E_D\|>2$	1
	Средне-эластичный	$1,5<\|E_D\|\leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1<\|E_D\|\leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$\|E_D\|=1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66<\|E_D\|<1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33<\|E_D\|\leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0<\|E_D\|\leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$\|E_D\|=0$	0

Источник информации: составлено Оценщиком

Как видно для того, чтобы воспользоваться данной таблицей для определения значения поправочного коэффициента $К_э$ при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта, необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда, согласно которому правилом является следующее положение: чем специализированные активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения.

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.



Рисунок 15. Базовые факторы эластичности спроса по цене на объект

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов, представленных на рисунке выше, определять подтип спроса для конкретного объекта (см. таблицу ниже).

Таблица 93. Таблица для определения подтипа спроса для объекта недвижимого имущества

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник информации: составлено Оценщиком

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта недвижимости используется подход, указанный выше. Исходя из имеющейся информации о специфике объекта оценки, а также, учитывая спрос на рынке, количество потенциальных покупателей можно качественно оценить, как «среднее», степень специализации – как «незначительная» и соответствующий подтип спроса – как «слабо-эластичный».

Таким образом, коэффициент Кэ, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, составляет 0,85.

Расчет величины затрат на реализацию

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

• затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;

• вознаграждения посреднику за реализацию объекта;

• административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются, исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. В среднем стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 5% от рыночной стоимости объекта ликвидации:

• 3% – оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительского сбора в соответствии с Федеральным Законом № 229- ФЗ от 02.10.2007, до его отмены);

• 2% – оплата прочих специалистов[39].

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

В качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, которая составляет 18,00%[40].

Таблица 94. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	18,00%
Разумный срок экспозиции, мес.	15
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,850
Затраты на реализацию, %	5%
Коэффициент, учитывающий затраты на реализацию	0,950
Коэффициент ликвидационной стоимости (округленно)	**0,655**

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

[39] Источник информации: http://moslawyer.ru/upload/block_screen.pdf

[40] Источник информации: https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=27.08.2025&UniDbQuery.To=27.08.2025

Определение ликвидационной стоимости

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 95. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Показатель для нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6021	Показатель для нежилого помещения с кадастровым номером 30:06:100617:6022
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	7 560 000	14 020 000
Коэффициент ликвидационной стоимости (округленно)	0,655	0,655
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	**4 951 800**	**9 183 100**
в том числе:		
итоговая рыночная стоимость земельного участка[41], руб.	*544 698*	*1 010 141*
итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, руб.	*4 407 102*	*8 172 959*

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, рассчитанная итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.08.2025 с учетом принятых допущений и округления составляет:

14 134 900 (Четырнадцать миллионов сто тридцать четыре тысячи девятьсот) руб.[42], в том числе:

*– ликвидационная стоимость 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление – **1 554 839 руб.** (= 544 698 + 1 010 141);*

*– ликвидационная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1 – **4 407 102 руб.;***

*– ликвидационная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3 – **8 172 959 руб.***

[41] Стоимость земельного участка рассчитана в рамках сравнительного подхода методом выделения с учетом доли стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости, согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки», в размере 0,11.

[42] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017 г.;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.08.2025 с учетом принятых допущений и округления составляет:

21 580 000 (Двадцать один миллион пятьсот восемьдесят тысяч) руб.[43], в том числе:

– рыночная стоимость 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление – ***2 373 800 руб.****;*

– рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1 – ***6 728 400 руб.;***

– рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3 – ***12 477 800 руб.***

Итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.08.2025 с учетом принятых допущений и округления составляет:

14 134 900 (Четырнадцать миллионов сто тридцать четыре тысячи девятьсот) руб.[44], в том числе:

– ликвидационная стоимость 1150/1225 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв. м, установленное разрешенное использование: деловое управление – ***1 554 839 руб.****;*

– ликвидационная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 1 – ***4 407 102 руб.;***

– ликвидационная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв. м, назначение: нежилое, этаж: № 2, № 3 – ***8 172 959 руб.***

Объектом оценки является нежилые помещения с относящимся к ним земельным участком. Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества.

Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

---

[43] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017 г.;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

[44] При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.
Источники информации:
Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017 г.;
Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03–0715/147);
пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.
- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное». Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета».

Отчет утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности № 7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d от 23.09.2024	О.В. Ходаева
Оценщик	Н.М. Фищенко
	04.09.2025

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 472 от 18.11.2022).
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, июль 2025.
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, июль 2025.
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2025.
- Справочник оценщика недвижимости-2024. Под ред. Л.А. Лейфера. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2024.
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2025.
- Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2025 (дата публикации: 10.07.2025).
- «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.14 ФСО I, п.4 ФСО IV)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, www.realto.ru, www.incom.ru, http://orsn.rambler.ru и др.

13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1	Фотоматериалы
2	Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
3	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов для сравнительного подхода
4	Копии объявлений об аренде объектов-аналогов для доходного подхода
5	Копии документов Исполнителя и Оценщика

13.1. Фотоматериалы



Фото 1. Вид на здание, где расположен объект оценки и вход в помещения объекта оценки



Фото 2. Вид на здание, где расположен объект оценки и вход в помещения объекта оценки



Фото 3. Вид на здание, где расположен объект оценки и вход в помещения объекта оценки



Фото 4. Вид на здание, где расположен объект оценки и вход в помещения объекта оценки



Фото 5. Вид на здание, где расположен объект оценки и вход в помещения объекта оценки



Фото 6. Вид на здание, где расположен объект оценки и вход в помещения объекта оценки



Фото 7. Вид на здание, где расположен объект оценки и вход в помещения объекта оценки



Фото 8. Помещения объекта оценки

13.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Астраханской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65
Номер кадастрового квартала:	30:06:100232
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Астраханская обл, р-н Красноярский, с Красный Яр, ул Н. Островского
Площадь:	1100 +/- 2
Кадастровая стоимость, руб.:	501358
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	30:06:100617:1381
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	30:06:100232:17
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Деловое управление
Сведения о кадастровом инженере:	Кульвинская Екатерина Александровна, СНИЛС 111-111-111 11, дата завершения кадастровых работ: 10.11.2011 Дубинцева Людмила Александровна, СНИЛС 040-371-302 00, договор на выполнение кадастровых работ от 31.08.2018 № 468, дата завершения кадастровых работ: 16.12.2021
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B6459TE2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.06.2020; реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон." от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ. вид ограничения (обременения): публичный сервитут; срок действия: с 21.10.2024; реквизиты документа-основания: постановление об установлении публичного сервитута в целях размещения объектов электросетевого хозяйства от 14.06.2024 № 502 выдан: Администрация муниципального образования "Красноярский муниципальный район Астраханской области".
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна", ИНН: 3019002920, ОГРН: 1123019000708
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность, 1150/1225 30:06:100232:65-30/055/2023-8 24.04.2023 12:09:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	13.05.2025 13:35:02	
		номер государственной регистрации:	30:06:100232:65-30/051/2025-14	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Красноярское РОСП УФССП по Астраханской области, № 115462765/3011 (108141/24/30011-ИП), выдан 12.05.2025, Красноярское районное отделение судебных приставов УФССП по Астраханской области	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.07.2024 13:13:37
		номер государственной регистрации:	30:06:100232:65-30/078/2024-12
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Определение, выдан 10.07.2024, Красноярский районный суд Астраханской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	24.04.2023 12:09:47
		номер государственной регистрации:	30:06:100232:65-30/055/2023-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.04.2023 по 24.04.2033
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка, № 1, выдан 07.04.2023	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Зозуль Людмила Васильевна, 19.04.1972, гор.Борзна Борзнянского района Черниговской области, Российская Федерация, СНИЛС 040-421-740 99 паспорт гражданина Российской Федерации серия 12 17 №676932, выдан 05.05.2017, ОУФМС России по Астраханской области и Республике Калмыкия в с. Красный Яр Россия, Астраханская обл., Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, дом №27, кв. 1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 75/1225 30:06:100232:65-30/055/2023-7 24.04.2023 12:09:47	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781			
Кадастровый номер:	30:06:100232:65		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	74°16.0`	24.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	164°18.5`	44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	254°9.5`	25.17	данные отсутствуют	30:06:100232:64(1)	416150, обл. Астраханская, р-н. Красноярский, с. Красный Яр, ул. Карла Маркса, д. 61, не в браке
4	1.1.4	1.1.1	344°45.5`	44.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-30				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	441314.86	2246974.76	-	0.02
2	441321.59	2246998.65	-	0.02
3	441279.23	2247010.55	-	0.02
4	441272.36	2246986.34	-	0.02
1	441314.86	2246974.76	-	0.02

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 30:06:100232:65/1



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

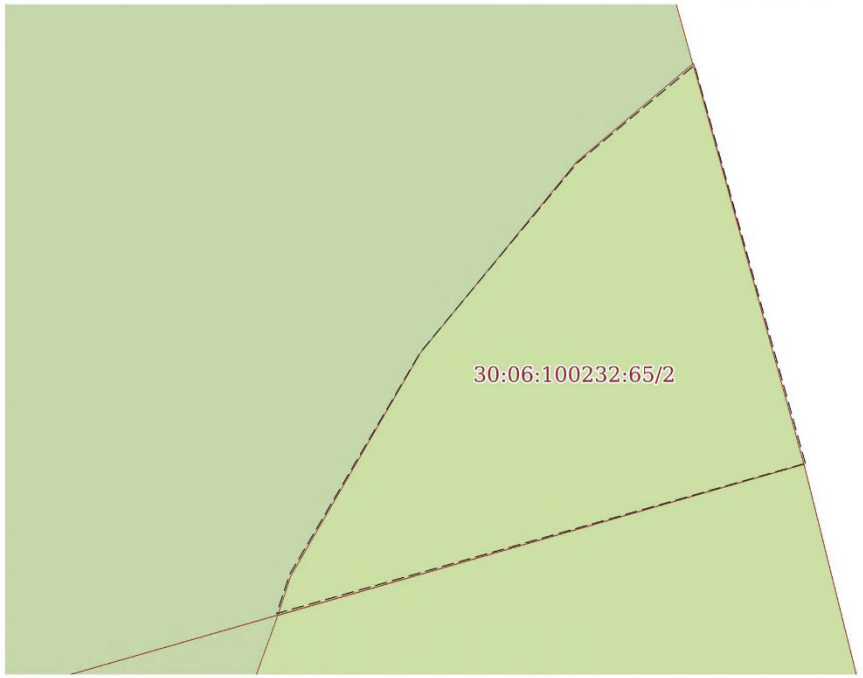
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 30:06:100232:65/2



Масштаб 1:9	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
30:06:100232:65/1	217	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон." от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г.№160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;г) размещать свалки. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781			
Кадастровый номер:	30:06:100232:65		

		до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; д) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров; з) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального; и) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.; Реестровый номер границы: 30:06-6.836; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-10кВ ф-5 РП"Школа"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н
30:06:100232:65/2	0	вид ограничения (обременения): публичный сервитут; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление об установлении публичного сервитута в целях размещения объектов электросетевого хозяйства от 14.06.2024 № 502 выдан: Администрация муниципального образования "Красноярский муниципальный район Астраханской области"; Содержание ограничения (обременения): ; Реестровый номер границы: 30:06:000000-17.28

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781			
Кадастровый номер:	30:06:100232:65		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 30:06:100232:65/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	441321.59	2246998.65	-	-
2	441279.23	2247010.55	-	-
3	441277.61	2247004.83	-	-
4	441320.52	2246994.86	-	-
1	441321.59	2246998.65	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733781	
Кадастровый номер:	30:06:100232:65

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 30:06:100232:65/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	441279.23	2247010.55	-	-
2	441279	2247009.74	-	-
3	441279.06	2247009.76	-	-
4	441279.4	2247009.96	-	-
5	441279.69	2247010.2	-	-
6	441279.84	2247010.38	-	-
7	441279.23	2247010.55	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Астраханской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733212	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6021
Номер кадастрового квартала:	30:06:100617
Дата присвоения кадастрового номера:	10.03.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, Красноярский район, с Красный Яр, ул Николая Островского, д 27, пом 2
Площадь:	424.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14737843.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:06:100617:1381
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	30:06:100617:5719
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Мобильный оценщик»

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733212	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6021

Сведения о кадастровом инженере:	Черняев Александр Владимирович, СНИЛС 05051286422, договор на выполнение кадастровых работ от 01.02.2022 № А-8754, дата завершения кадастровых работ: 12.02.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733212	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6021

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна", ИНН: 3019002920, ОГРН: 1123019000708
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 30:06:100617:6021-30/055/2023-5 24.04.2023 12:09:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	13.05.2025 13:35:02	
		номер государственной регистрации:	30:06:100617:6021-30/051/2025-9	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Красноярское РОСП УФССП по Астраханской области, № 115462765/3011 (108141/24/30011-ИП), выдан 12.05.2025, Красноярское районное отделение судебных приставов УФССП по Астраханской области	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733212

Кадастровый номер:	30:06:100617:6021

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.07.2024 13:13:37
		номер государственной регистрации:	30:06:100617:6021-30/078/2024-7
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Определение, выдан 10.07.2024, Красноярский районный суд Астраханской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	24.04.2023 12:09:47
		номер государственной регистрации:	30:06:100617:6021-30/055/2023-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.04.2023 по 24.04.2033
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733212	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6021

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка, № 1, выдан 07.04.2023
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

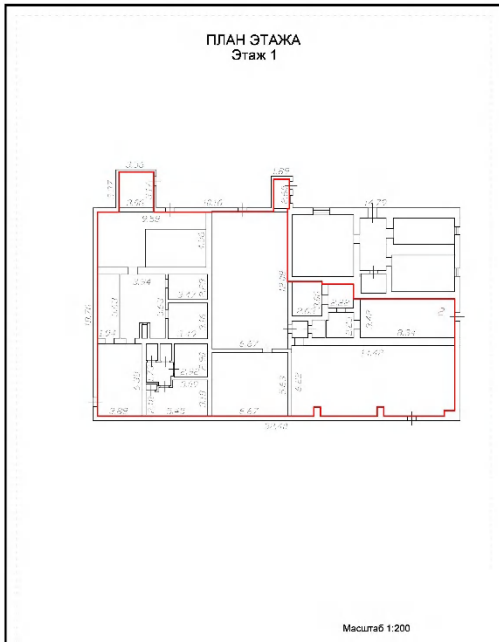
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733212	
Кадастровый номер: 30:06:100617:6021	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Астраханской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733350	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6022
Номер кадастрового квартала:	30:06:100617
Дата присвоения кадастрового номера:	10.03.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, Красноярский район, с Красный Яр, ул Николая Островского, д 27, пом 2а
Площадь:	725
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	25164711.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:06:100617:1381
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	30:06:100617:5719
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Мобильный оценщик»

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733350	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6022

Сведения о кадастровом инженере:	Черняев Александр Владимирович, СНИЛС 05051286422, договор на выполнение кадастровых работ от 01.02.2022 № А-8754, дата завершения кадастровых работ: 12.02.2022 Турешева Алина Асхатовна, СНИЛС 14422994465, договор на выполнение кадастровых работ от 02.03.2023 № 060-23, дата завершения кадастровых работ: 06.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ООО «Мобильный оценщик»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733350	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6022

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна", ИНН: 3019002920, ОГРН: 1123019000708
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 30:06:100617:6022-30/055/2023-5 24.04.2023 12:09:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	13.05.2025 13:35:02	
		номер государственной регистрации:	30:06:100617:6022-30/051/2025-9	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Красноярское РОСП УФССП по Астраханской области, № 115462765/3011 (108141/24/30011-ИП), выдан 12.05.2025, Красноярское районное отделение судебных приставов УФССП по Астраханской области	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733350

Кадастровый номер:	30:06:100617:6022

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.07.2024 13:13:37
		номер государственной регистрации:	30:06:100617:6022-30/078/2024-7
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Определение, выдан 10.07.2024, Красноярский районный суд Астраханской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	24.04.2023 12:09:47
		номер государственной регистрации:	30:06:100617:6022-30/055/2023-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.04.2023 по 24.04.2033
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733350	
Кадастровый номер:	30:06:100617:6022

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка, № 1, выдан 07.04.2023
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

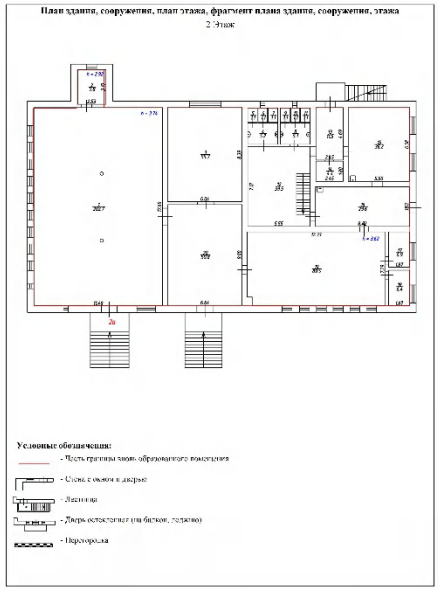
Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733350			
Кадастровый номер: 30:06:100617:6022	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

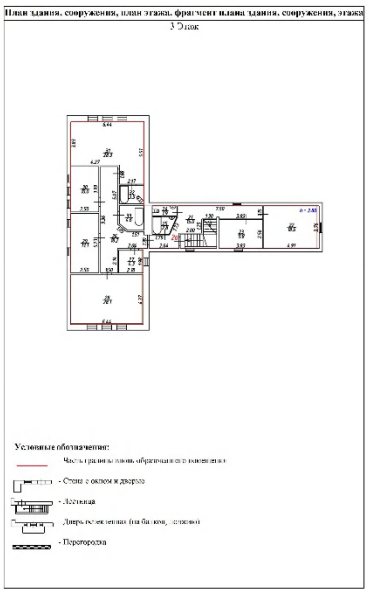
Отчет № 9-250828-2187102 от 04.09.2025

ООО «Мобильный оценщик»

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

27.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163733350	
Кадастровый номер: 30:06:100617:6022	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"НОВОЕ БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Нежилое помещение

Адрес (местоположение объекта):

Субъект Российской Федерации	АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ
Административный район (округ, город)	Красноярский
Город (пос.)	Красный Яр с
Улица (пер.)	Н.Островского ул
Дом №	27
Помещение	2
Инвентарный номер	30:6033057:27:0:Aaa1:2:Н:1357
Кадастровый номер	30:06:100617:6021
Назначение	Нежилое помещение
Использование	Нежилое помещение

Паспорт составлен по состоянию на 02.03.2023

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Доля	Документ-основание	Дата и номер государственной регистрации
Зозуль Людмила Васильевна			Свидетельство о госрегистрации №30:06:100617:6021-30/055/2022-1 от 10.03.2022

II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Год постройки	Год посл. капремонта	Этажность	Подзем. этаж-ть	Этаж(и), на котором(ых) расп-жено(ы) помещение(ия)	Число помещений (шт.)	Общая площадь	Основная площадь	Вспомогательная площадь
Ааа1	Нежилое помещение		2009	-	3		1	25	424,6	259,3	165,3
Итого									424,6	259,3	165,3

III. Примечание

III.Подсчет строительного объема помещения(ий)

Литера	№ помещения(ий), части(ей) на плане	Этаж	Формула подсчёта площади помещения(ий) с учетом перегородок	Площадь помещения(ий) с учетом перег-док, кв.м	Высота помещения(ий) с учетом перекрытий, м	Объем помещения(ий), куб.м
Ааа1	2	1		471,7	3,1	1462

IV. Определение стоимости объекта и его элементов

Литера	Сборник	Таблица	Раздел	Ед. измерения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Коэфф. на гр. кап-ти	Попр. на отл-ие от аналога	Прочие коэфф.	Стоимость ед. с попр. коэфф.	Восст. стоимость (цены 69г)	Инфляц. коэф-фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Действительная стоимость
Ааа1	33	2	а	куб.м	1462	24,10	1	1	0,95	22,90	33472	50,2900	1683307	14	1447644
Итого по объекту											33472		1683307		1447644

V. Благоустройства, кв.м

Литера	Водопровод	Канализация	Электроснабжение	Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Тип отопления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусоропровод
Ааа1	424,6	424,6	424,6	424,6	424,6	индивидуальные котлы АГВ	424,6	-	-	-

VI. Описание конструктивных элементов основного строения

Литера	Aaa1	Назначение	нежилое здание	Группа капитальности	I

Название

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки_к_удельным_весам	Удельные_веса_после_поправок	Средневзвешенный % износа
1	Фундамент	бетонный ленточный	14	хорошее	4	1,00	4,00	0,56
2	Стены и перегородки	кирпич	14	хорошее	27	1,00	27,00	3,78
3	Перекрытия	железобетонные	14	хорошее	19	1,00	19,00	2,66
4	Кровля	профнастил	14	хорошее	5	1,00	5,00	0,70
5	Полы	бетонные, покрытые плиткой+деревянные	14	хорошее	5	1,00	5,00	0,70
6	Проемы	окна пластиковые; двери деревянные, металлические	14	хорошее	13	1,00	13,00	1,82
7	Внутренние отделочные	обычная	14	хорошее	3	1,00	3,00	0,42
8	Внутренние санитарнотехнические, электротехнические и слаботочные устройства.	соответствуют выбранному образцу	14	хорошее	15	1,00	15,00	2,10
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	14	хорошее	9	1,00	9,00	1,26
Итого							100	14

VII. Экспликация к поэтажному плану строения

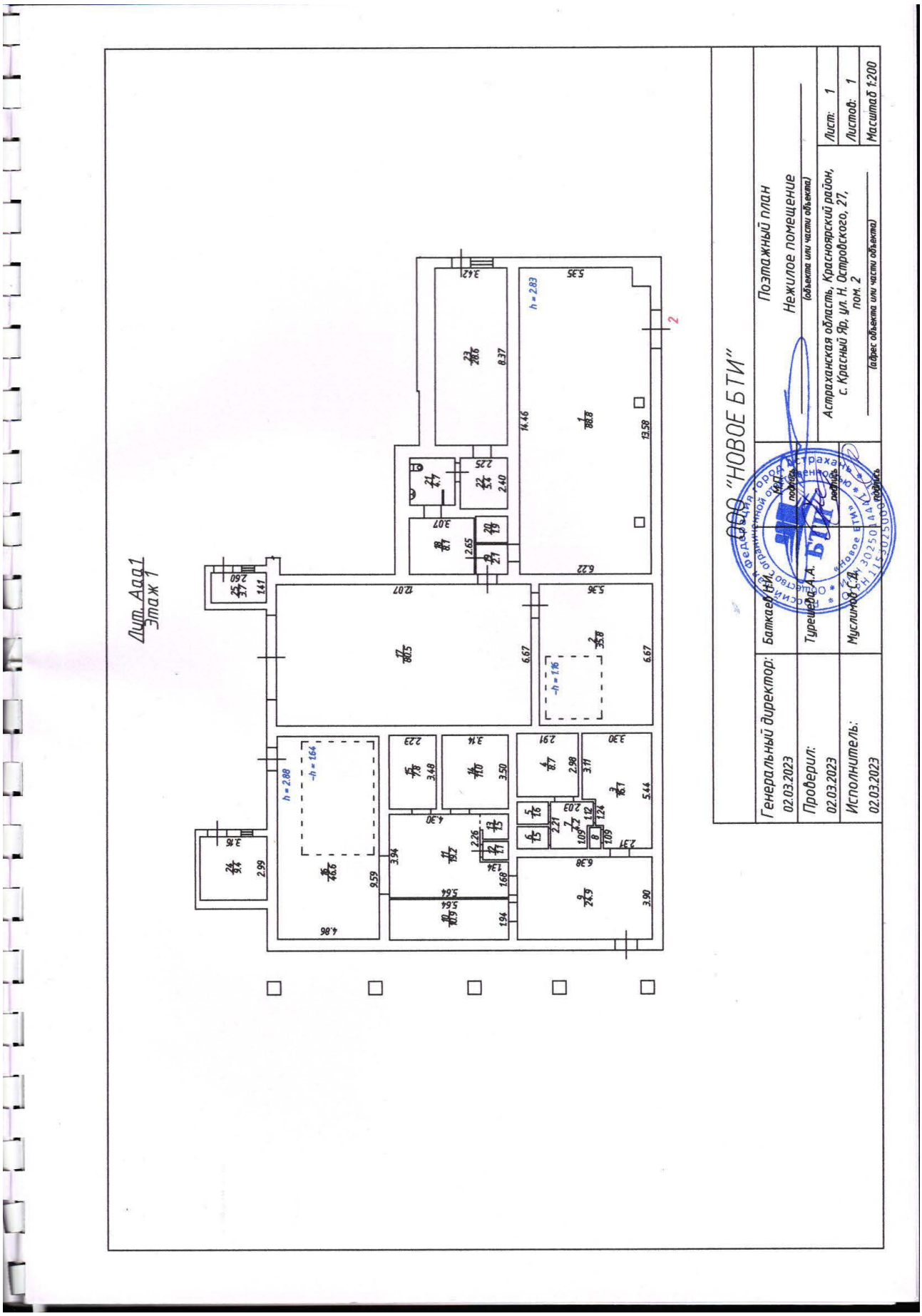
Литера	Этаж	Тип этажа	№ помещ.	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчёта площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения, м
							Основная	Вспомо-гательная	Общая	Иная	
Ааа1	1		2	1	основное		88,8		88,8		2,83
Ааа1	1		2	2	складское		35,8		35,8		2,83
Ааа1	1		2	3	основное		16,1		16,1		2,88
Ааа1	1		2	4	подсобное			8,7	8,7		2,88
Ааа1	1		2	5	туалет			1,6	1,6		2,88
Ааа1	1		2	6	туалет			1,5	1,5		2,88
Ааа1	1		2	7	подсобное			4,2	4,2		2,88
Ааа1	1		2	8	туалет			0,5	0,5		2,88
Ааа1	1		2	9	холл			24,9	24,9		2,88
Ааа1	1		2	10	гардеробная			10,9	10,9		2,88
Ааа1	1		2	11	основное		19,2		19,2		2,88
Ааа1	1		2	12	туалет			1,1	1,1		2,88
Ааа1	1		2	13	душевая			1,5	1,5		2,88
Ааа1	1		2	14	основное		11,0		11,0		2,88
Ааа1	1		2	15	основное		7,8		7,8		2,88
Ааа1	1		2	16	бассейн		46,6		46,6		2,88
Ааа1	1		2	17	гараж			80,5	80,5		2,83
Ааа1	1		2	18	подсобное			8,1	8,1		2,83
Ааа1	1		2	19	коридор			2,1	2,1		2,83
Ааа1	1		2	20	туалет			1,9	1,9		2,83
Ааа1	1		2	21	санузел			4,7	4,7		2,83
Ааа1	1		2	22	комната персонала		5,4		5,4		2,83
Ааа1	1		2	23	зал обслуживания		28,6		28,6		2,87
Ааа1	1		2	24	котельная			9,4	9,4		3,06
Ааа1	1		2	25	подсобное			3,7	3,7		2,91
Итого по 1 этажу							259,3	165,3	424,6		
Итого по литере "Ааа1", в том числе по пом. 2							259,3	165,3	424,6		
Итого							259,3	165,3	424,6		

VIII. Сведения об обследованиях объекта.

Дата окончания обследования	Вид обследования	Ф.И.О. и подпись исполнителя	Ф.И.О. и подпись проверяющего	Генеральный директор
02.03.2023	Внеплановая инвентаризация	Муслимов С.Д.	Турешева А.А.	Батыев Н.И.

IX. Перечень прилагаемых документов.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Поэтажный план	1


Лит. А,а1
Этаж 1
ООО "НОВОЕ БТИ"
Поэтажный план
Нежилое помещение
(объекта или части объекта)
Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Н. Островского, 27, пом. 2
(адрес объекта или части объекта)
Лист: 1
Листов: 1
Масштаб 1:200
Генеральный директор: Батаев В.И. 02.03.2023
Проверил: Турецкая А.А. 02.03.2023
Исполнитель: Муслимов С.Н. 02.03.2023
подпись


ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАНО В
) СТРАНИЦ
КОЛ-ВЕ (
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «НОВОЕ БТИ»
БАТКАЕВ Н. И.
Российская Федерация город Астрахань
Общество с ограниченной ответственностью
«Новое БТИ»
ОГРН 1153025000611
ИНН 3025014441
БТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"НОВОЕ БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Нежилое помещение

Адрес (местоположение объекта):

Субъект Российской Федерации	АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ
Административный район (округ, город)	Красноярский
Город (пос.)	Красный Яр с
Улица (пер.)	Н.Островского ул
Дом №	27
Помещение	2а
Инвентарный номер	30:6033057:27:0:Aaa1:2a:H:1357
Кадастровый номер	30:06:100617:6022
Назначение	Нежилое помещение
Использование	Нежилое помещение

Паспорт составлен по состоянию на 02.03.2023

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Доля	Документ-основание	Дата и номер государственной регистрации
Зозуль Людмила Васильевна			Свидетельство о госрегистрации №30:06:100617:6022-30/055/2022-1 от 10.03.2022

II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Год постройки	Год посл. капремонта	Этажность	Подзем. этаж-ть	Этаж(и), на котором(ых) расп-жено(ы) помещение(ия)	Число помещений (шт.)	Общая площадь	Основная площадь	Вспомогательная площадь
Ааа1	Нежилое помещение		2009	-	3		2-3	33	725	534,8	190,2
Итого									725	534,8	190,2

III. Примечание

III.Подсчет строительного объема помещения(ий)

Литера	№ помещения(ий), части(ей) на плане	Этаж	Формула подсчёта площади помещения(ий) с учетом перегородок	Площадь помещения(ий) с учетом перег-док, кв.м	Высота помещения(ий) с учетом перекрытий, м	Объем помещения(ий), куб.м
Ааа1	2а	2,3	610,7 * 4 + 171,5 * 2,80			2923

IV. Определение стоимости объекта и его элементов

Литера	Сборник	Таблица	Раздел	Ед. измерения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Коэфф. на гр. кап-ти	Попр. на отл-ие от аналога	Прочие коэфф.	Стоимость ед. с попр. коэфф.	Восст. стоимость (цены 69г)	Инфляц. коэф-фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Действительная стоимость
Ааа1	33	2	а	куб.м	2923	24,10	1	1	0,95	22,90	66922	50,2900	3365507	14	2894336
Итого по объекту											66922		3365507		2894336

V. Благоустройства, кв.м

Литера	Водопровод	Канализация	Электроснабжение	Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Тип отопления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусоропровод
Ааа1	725	725	725	725	-	индивидуальные котлы АГВ	725	-	-	-

VI. Описание конструктивных элементов основного строения

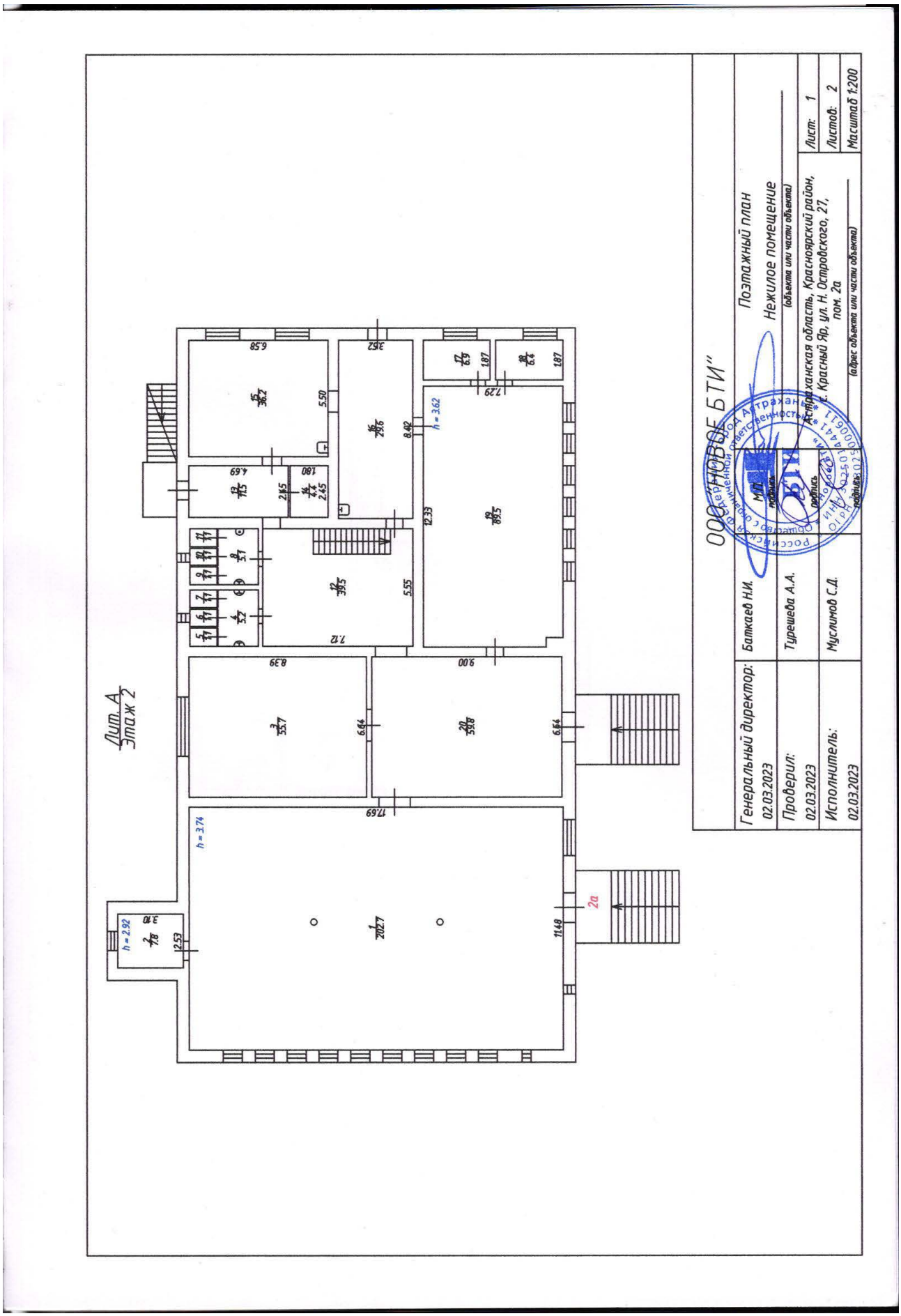
Литера	Aaa1	Назначение	нежилое здание	Группа капитальности	I

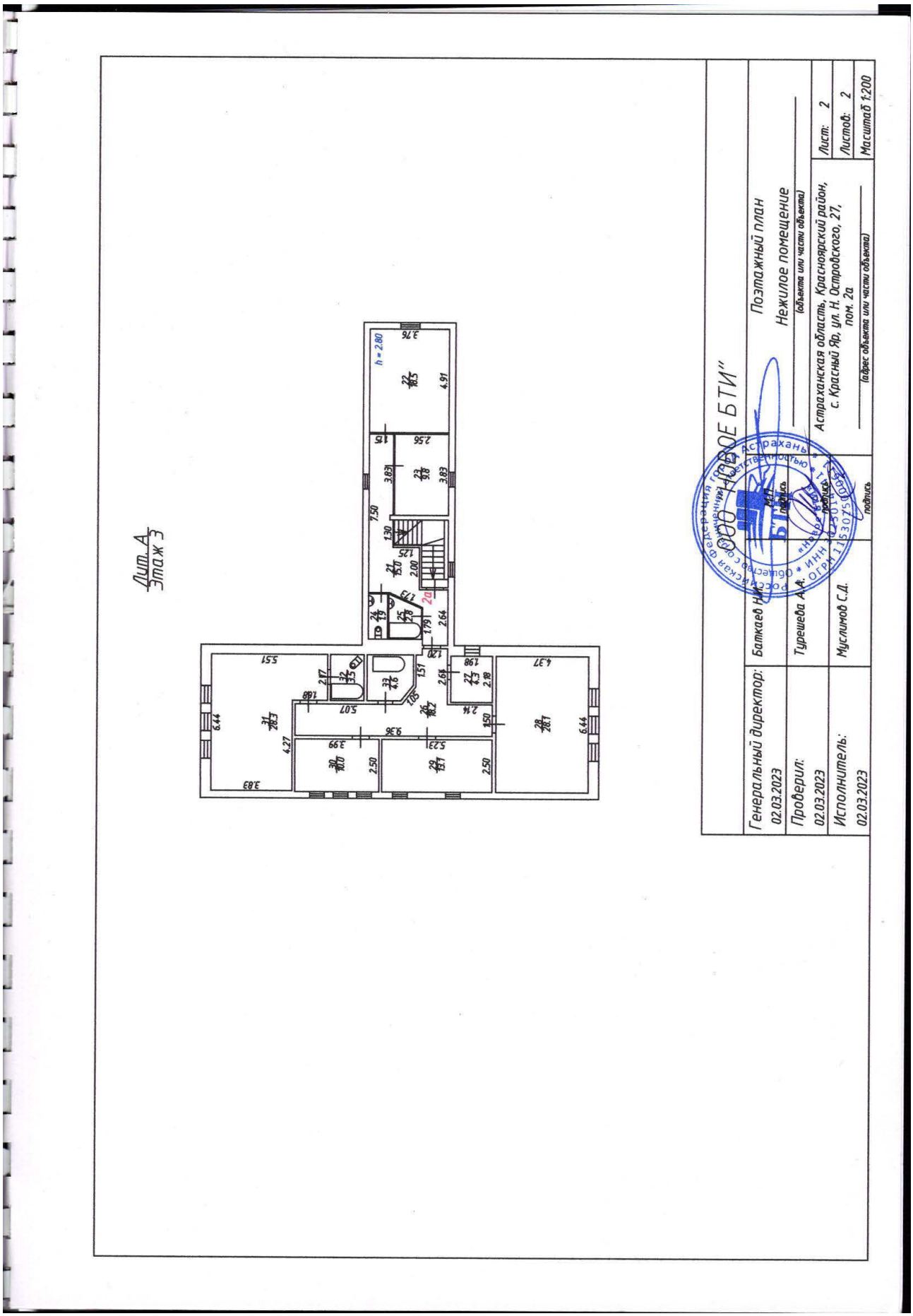
Название	

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки_к_удельным_весам	Удельные_веса_после_поправок	Средневзвешенный % износа
1	Фундамент	бетонный ленточный	14	хорошее	4	1,00	4,00	0,56
2	Стены и перегородки	кирпич	14	хорошее	27	1,00	27,00	3,78
3	Перекрытия	железобетонные	14	хорошее	19	1,00	19,00	2,66
4	Кровля	профнастил	14	хорошее	5	1,00	5,00	0,70
5	Полы	бетонные, покрытые плиткой+деревянные	14	хорошее	5	1,00	5,00	0,70
6	Проемы	окна пластиковые; двери деревянные, металлические	14	хорошее	13	1,00	13,00	1,82
7	Внутренние отделочные	обычная	14	хорошее	3	1,00	3,00	0,42
8	Внутренние санитарнотехнические, электротехнические и слаботочные устройства.	соответствуют выбранному образцу	14	хорошее	15	1,00	15,00	2,10
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	14	хорошее	9	1,00	9,00	1,26
Итого							100	14

VII. Экспликация к поэтажному плану строения

Литера	Этаж	Тип этажа	№ помещ.	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчёта площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения, м
							Основная	Вспомо-гательная	Общая	Иная	
Ааа1	2		2а	1	банкетный зал		202,7		202,7		3,74
Ааа1	2		2а	2	подсобное			7,8	7,8		2,92
Ааа1	2		2а	3	основное		55,7		55,7		3,74
Ааа1	2		2а	4	подсобное			5,2	5,2		3,74
Ааа1	2		2а	5	душевая			1,1	1,1		3,74
Ааа1	2		2а	6	туалет			1,1	1,1		3,74
Ааа1	2		2а	7	туалет			1,1	1,1		3,74
Ааа1	2		2а	8	подсобное			5,1	5,1		3,74
Ааа1	2		2а	9	туалет			1,1	1,1		3,74
Ааа1	2		2а	10	туалет			1,1	1,1		3,74
Ааа1	2		2а	11	туалет			1,1	1,1		3,74
Ааа1	2		2а	12	холл			39,5	39,5		3,74
Ааа1	2		2а	13	коридор			11,5	11,5		3,74
Ааа1	2		2а	14	подсобное			4,4	4,4		3,74
Ааа1	2		2а	15	кухня		36,2		36,2		3,74
Ааа1	2		2а	16	кухня		29,6		29,6		3,74
Ааа1	2		2а	17	основное		6,9		6,9		3,62
Ааа1	2		2а	18	основное		6,4		6,4		3,62
Ааа1	2		2а	19	зал обслуживания		89,5		89,5		3,62
Ааа1	2		2а	20	холл			59,8	59,8		3,74
Итого по 2 этажу							427,0	139,9	566,9		
Ааа1	3		2а	21	коридор			15,0	15,0		2,8
Ааа1	3		2а	22	комната		18,5		18,5		2,8
Ааа1	3		2а	23	комната		9,8		9,8		2,8
Ааа1	3		2а	24	туалет			1,9	1,9		2,8
Ааа1	3		2а	25	ванная			2,8	2,8		2,8
Ааа1	3		2а	26	коридор			18,2	18,2		2,8
Ааа1	3		2а	27	подсобное			4,3	4,3		2,8
Ааа1	3		2а	28	комната		28,1		28,1		2,8
Ааа1	3		2а	29	комната		13,1		13,1		2,8
Ааа1	3		2а	30	комната		10,0		10,0		2,8
Ааа1	3		2а	31	комната		28,3		28,3		2,8
Ааа1	3		2а	32	санузел			3,5	3,5		2,8
Ааа1	3		2а	33	ванная			4,6	4,6		2,8
Итого по 3 этажу							107,8	50,3	158,1		
Итого по литере "Ааа1", в том числе по пом. 2а							534,8	190,2	725,0		
Итого							534,8	190,2	725,0		


Лит. А
Этаж 2
h = 3.74
h = 3.62
h = 2.92
2а
ООО "НОВОЕ БТИ"
Поэтажный план
Нежилое помещение
(объекта или части объекта)
Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Н. Островского, 27, пом. 2а
(адрес объекта или части объекта)
Лист: 1
Листов: 2
Масштаб 1:200
Генеральный директор: Баткаев Н.И. 02.03.2023
Проверил: Турешева А.А. 02.03.2023
Исполнитель: Муслимов С.Л. 02.03.2023

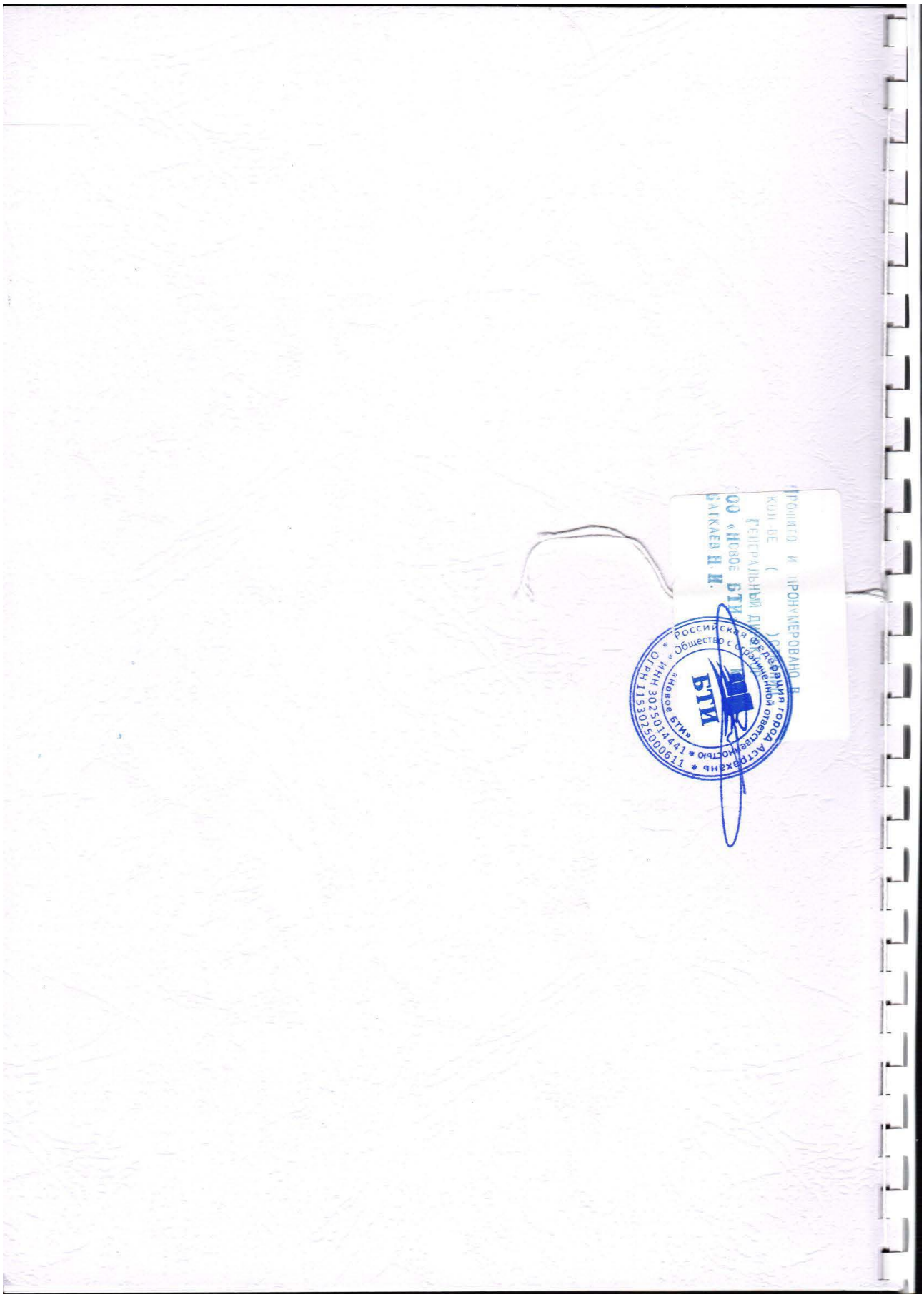

Лит. А
Этаж 3
h = 2.80
ООО "Главное БТИ"
Генеральный директор: Баткаев Н.А. 02.03.2023
Проверил: Турешева А.А. 02.03.2023
Исполнитель: Муслимов С.Д. 02.03.2023
Подпись
подпись
Поэтажный план
Нежилое помещение
(объекта или части объекта)
Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Н. Островского, 27, пом. 2а
(адрес объекта или части объекта)
Лист: 2
Листов: 2
Масштаб 1:200

VIII. Сведения об обследованиях объекта.

Дата окончания обследования	Вид обследования	Ф.И.О. и подпись исполнителя	Ф.И.О. и подпись проверяющего	Генеральный директор
02.03.2023	Внеплановая инвентаризация	Муслимов С.Д.	Турешева А.А.	Батыев Н.И.

IX. Перечень прилагаемых документов.

№ п/п	Наименование	Количество листов
2	Поэтажный план	2



Договор № 1 купли-продажи нежилого здания и земельного участка

г. Астрахань «07» апреля 2023г.

Гражданка Зозуль Людмила Васильевна, 19.04.1972 г.р., паспорт серии 1217 № 676932, выдан «05» мая 2017г. ОУФМС РОССИИ ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ И РЕСПУБЛИКЕ КАЛМЫКИЯ В С.КРАСНЫЙ ЯР, код подразделения 300-010, зарегистрированная по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, дом 27, кв.1, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

ООО «Фортуна», ИНН 3019002920, ОГРН 1123019000708, Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, в лице Тимошенкова Даниила Андреевича, паспорт серии 4012 № 730046, выдан 25.04.2013 года ТП №73 ОУФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Фрунзенском районе г. Санкт-Петербург, код подразделения 780-073, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. Выборгская, дом 7, корп.2, кв.81, действующего на основании доверенности №1/2022 от 16 декабря 2022 года, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. **Продавец обязуется передать в собственность Покупателю:**

- 1150/1225 долю земельного участка, расположенного по адресу: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, кадастровый номер: 30:06:100232:65, номер кадастрового квартала: 30:06:100232, дата присвоения кадастрового номера 13.12.2011, площадь 1100+/-23 кв.м., установленное разрешенное использование - Деловое управление;
- Нежилое помещение - кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6021, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2, площадь: 424,6 кв.м. назначение: нежилое, этаж № 1,
- Нежилое помещение - кадастровый номер помещения: 30:06:100617:6022, адрес: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2а, площадь: 725 кв.м. назначение: нежилое, этаж № 2, этаж № 3.

Покупатель - принять и оплатить Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Земельный участок, кадастровый номер участка: 30:06:100232:65, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договор купли-продажи от 22.03.2006г. за № 590 , что подтверждается следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права 30-АА 694130, запись регистрации № 30-30-05/020/2011-578 от 31 января 2012 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Продавцам на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, № RU-30-06-10-358, выдан 02.12.2009, Администрация муниципального образования «Красноярский сельсовет».

1.4. До подписания настоящего Договора ни нежилые помещения, ни земельный участок никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом отчуждения не состоят и свободны от любых прав третьих лиц.

Продавец заверяет, что наследники, в том числе имеющие право на обязательную долю в наследстве на Объекты недвижимости, отсутствуют. В соответствии с пунктами 1, 2, 3 статьи 431.2 Гражданского кодекса РФ Покупатель, полагавшийся на недостоверные заверения Продавца, указанные в настоящем пункте, вправе требовать, а Продавец обязан возместить Покупателю убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, а также отказаться от настоящего Договора.

В случае обнаружения в дальнейшем других законных наследников и предъявления ими претензий на вышеуказанные Объекты недвижимости. Продавец добровольно обязуется самостоятельно

урегулировать с ними все имущественные споры, без на привлечения Покупателя.

1.5. Подписывая настоящий Договор, Продавец подтверждает, что на момент приобретения Объектов недвижимости в зарегистрированном браке не состоял.

2. Обязанности Сторон

2.1. **Продавец обязан:**

2.1.1. Передать Покупателю в собственность нежилое здание и земельный участок.

2.1.2. Не связывать Покупателя какими-либо обязательствами по целевому использованию нежилого здания и земельного участка.

2.1.3. Предоставить все необходимые документы для заключения настоящего Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

2.1.4. В случае расторжения настоящего Договора или признания его недействительным вернуть Покупателю денежную сумму, указанную в п. 3.1 настоящего Договора.

2.1.5. Продавец способствует заключению всех необходимых договоров с ресурсоснабжающими организациями: ПАО " Астраханская энергосбытовая компания", МУП "Водоканал" Красноярского района, АО "Газпром газораспределение".

В случае возникновения непредвиденных обстоятельств (отсутствие разрешительной документации, отсутствие необходимых технических устройств) при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, в следствии которых образуются дополнительные затраты, Продавец обязуется взять эти затраты на себя.

2.2. **Продавец вправе:**

2.2.1. Требовать от Покупателя оплаты стоимости нежилого здания и земельного участка в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.3. **Покупатель обязан:**

2.3.1. Принять нежилые помещения и долю земельный участок на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.2. Оплатить стоимость нежилых помещений и долю земельного участка в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. **Покупатель вправе:**

2.4.1. Требовать соразмерного уменьшения стоимости нежилого здания и земельного участка, или расторжения настоящего Договора в случае предоставления Продавцом заведомо ложной информации о нежилом здании и земельном участке.

2.5. **Права и обязанности Сторон:**

2.5.1 Права и обязанности Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Стороны оценивают Объект недвижимости в 26 000 000 (двадцать шесть миллионов) рублей. Цена Договора включает цену нежилых помещений и цену доли земельного участка. При этом цена нежилого здания составляет 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей, цена земельного участка составляет 1 000 000 (один миллион) рублей.

3.2. Цена нежилых помещений и долю земельного участка является фиксированной и пересмотру не подлежит.

3.3. Оплата стоимости нежилых помещений и доли земельного участка производится в следующем порядке:

- авансовый платеж 6 000 000 (шесть миллионов) рублей наличными денежными средствами в момент подписания настоящего Договора Сторонами, что подтверждается распиской;
- 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей оплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет

целевых кредитных денежных средств, предоставленных ООО «Фортуна» в соответствии с Кредитным договором № 3019002920-23-6 от 04.04.2023г., заключенным в городе Астрахани (далее - Кредитный договор), Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк), генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 414040, г. Астрахань, ул. Кирова, д.41, ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810500000000602 в ГРКЦ, БИК 041203602 (далее - Банк). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.4. Перечисление денежных средств ПРОДАВЦУ в размере 14 000 000 (четырнадцать миллионов) рублей в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Залогодержателем посредством безотзывного покрытого аккредитива по поручению ПОКУПАТЕЛЯ после предоставления выписки о государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Заемщику/Созаемщику(ам) и к иным лицам (при наличии), по следующим реквизитам: Кор/счет банка 30101810500000000602, БИК 041203602, КПП 301502001, счет № 40817810005002296553, открытый в Астраханском отделении №8625 ПАО на имя Зозуль Людмилы Васильевны.

3.5. Объект недвижимости находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости

3.6. Покупатель обязуется представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявления о регистрации ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк

3.7. На отношения сторон (продавец и заемщик-покупатель) по договору не распространяются требования пункта 5 ст. 488 ГК РФ о возникновении залога в пользу продавца в силу закона

4. Передача Объекта и переход права собственности

4.1. Объект передается Продавцом Покупателю путем подписания Сторонами Акта приема-передачи, который подписывается в течении 30 дней с момента государственной регистрации прав собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

4.1.1. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче Объектов недвижимости Сторонами составляется акт приема-передачи Объекта недвижимости. Риск случайной гибели или повреждения Объектов недвижимости переходит на Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта.

4.1.2. Продавец обязуется передать Объекты недвижимости, в том качественном состоянии, каком они есть на данный момент подписания настоящего Договора.

4.1.3. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объектов недвижимости, установленным путем внутреннего осмотра Объектов недвижимости перед заключением настоящего договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

Продавец обязан передать Покупателю, а Покупатель принять у Продавца, Объект недвижимости по передаточному акту и порядке и в сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора, в пригодном состоянии, укомплектованным исправным сантехническим, электротехническим и иным оборудованием, без задолженностей на момент передачи Объекта недвижимости по коммунальным платежам, оплате за электроэнергию.

4.2. Покупатель до подписания передаточного акта обязан детально осмотреть нежилое здание и земельный участок. При выявлении недостатков в нежилых помещениях и доли земельном участке Покупатель обязан указать их в Акте приема-передачи.

4.3. Переход права собственности на нежилые помещения и доли земельного участка от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

4.4. Риск случайной гибели или повреждения нежилых помещений и доли земельного участка до подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости государственной регистрации перехода права собственности несет Продавец.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.5. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.3 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.7. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.3 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (Двух) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Денежные средства в сумме 6 000 000 (шесть миллионов) рублей получила

8. Реквизиты и подписи Сторон

Покупатель

ООО «Фортуна»
ИНН 3019002920
КПП 301901001
ОГРН 1123019000708
Адрес: Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, д. 27, пом. 2
Банк: АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8625 ПАО СБЕРБАНК
БИК 041203602
Корр. счет 30101.810.5.00000000602
Р/С 40702.810.9.05000002080
Контактный телефон: +7-901-511-92-30

Подпись:
Тимошенков К.А. /_____/

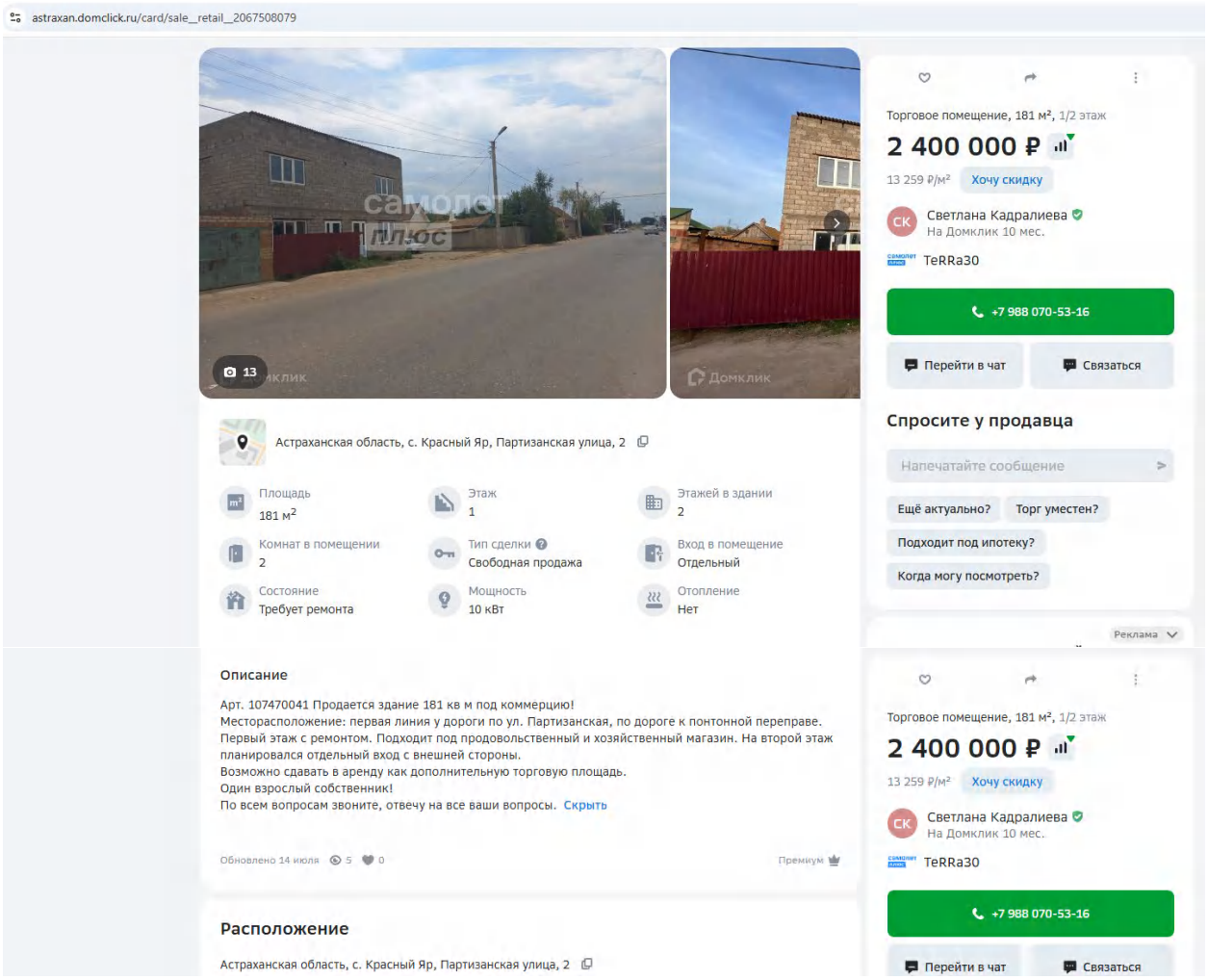
Продавец

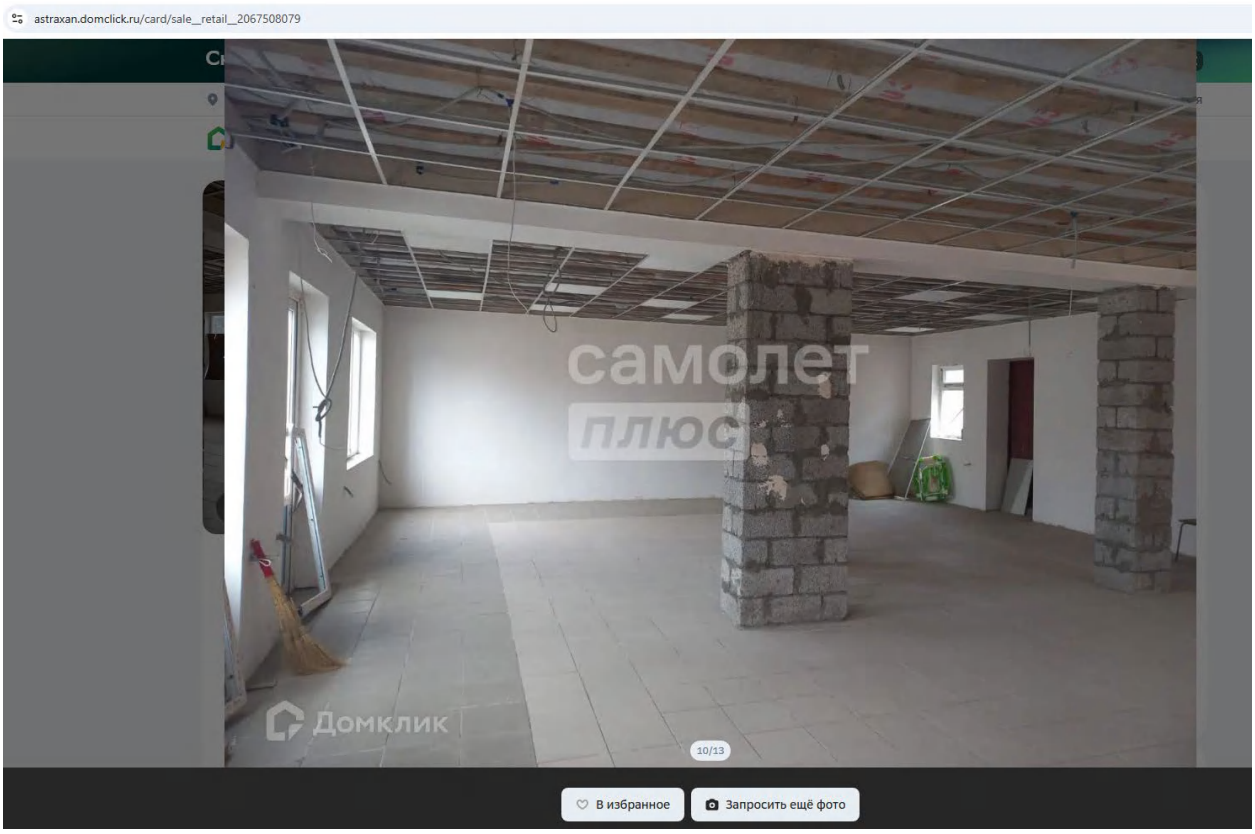
Зозуль Людмила Васильевна
Место проживания: Астраханская область, Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Николая Островского, дом 27, кв.1
Паспорт серии 1217 № 676932
Выдан «05» мая 2017г. ОУФМС РОССИИ ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ И РЕСПУБЛИКЕ КАЛМЫКИЯ В С.КРАСНЫЙ ЯР, код подразделения 300-010
ИНН: 300600024280
Банковские реквизиты:
Номер счёта: 40817810005002296553
Банк получателя: АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8625 ПАО СБЕРБАНК
БИК: 041203602
Корр. счёт: 30101810500000000602
ИНН: 7707083893
КПП: 301502001
ОКПО: 09104505
ОГРН: 1027700132195
Контактный телефон: +7-917-179-51-99

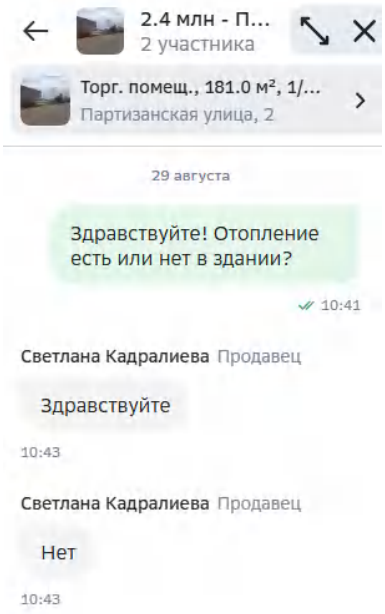
Подпись:
Зозуль Л.В. /_____/

13.3. Копии объявлений о продаже объектов-аналогов для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1







В ходе интервьирования риелтора установлено, что отопление в здании отсутсвует.

Согласно приложенным к объявлению фотографиям в помещениях 1-ого этажа требуется косметический ремонт, помещения 2-ого этажа принимаются как «требуется капитальный ремонт».

Согласно данным Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru/) земельный участок под зданием не выделен, к расчету принимается земельный участогк, ограниченный площадью застройки, общей площадью 109 кв. м (= 181 / 2 * 1,2) с учетом этажности (2 этажа) и коэффициента толщины стен в размере 1,2[45].

[45] Источник информации: https://petersit.ru/kak-poschitat-stroitelnyj-obem-zdaniya/

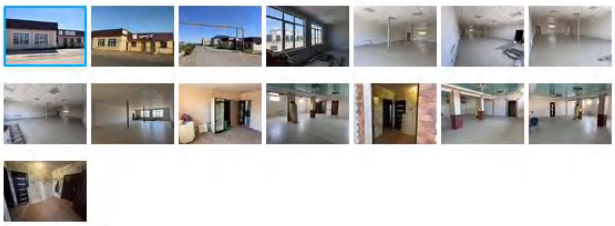
Объект-аналог № 2

avito.ru/volodarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7427032789

Свободного назначения

♡ В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию





7 500 000 ₽

25 000 ₽ за м²

История цены

8 967 834-98-96

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть? | Здравствуйте! Адрес указан...

Ксения

Частное лицо

На Авито с 10 июня 2025

Документы проверены

3 обьявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 300 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

7 500 000 ₽

25 000 ₽ за м²

История цены

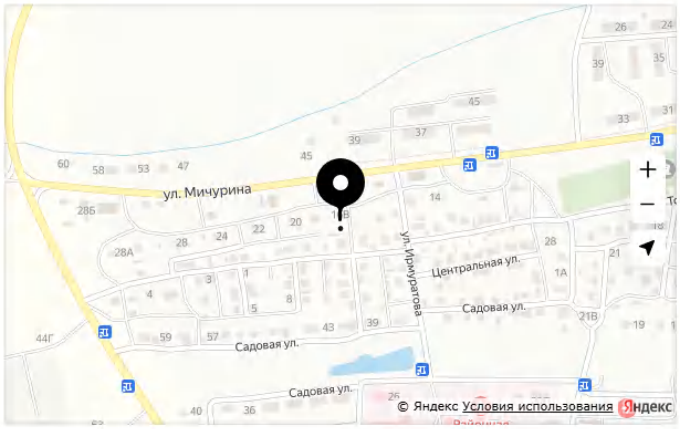
8 967 834-98-96

avito.ru/volodarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7427032789

Расположение

Астраханская обл., Володарский р-н, пос. Володарский, ул. Мичурина, 16В

Скрыть карту



Описание

Продается помещение свободного назначения в поселке Володарский. Фундамент ленточный, стены из кирпича. Год постройки 2013г. Можно использовать под любой вид деятельности. Площадь:300 кв. м. Состоит из двух залов : 138 и 162 кв. м, два туалета , подсобное помещение .
Местоположение: улица Мичурина (главная улица поселка) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.
Коммуникации: свет, вода, слив, отопление.
Все в собственности.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

№ 7427032789 · 27 августа в 06:04 · 264 просмотра (+5 сегодня) Пожаловаться

7 500 000 ₽

25 000 ₽ за м²

История цены

8 967 834-98-96

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен?

8 967 834-98-96

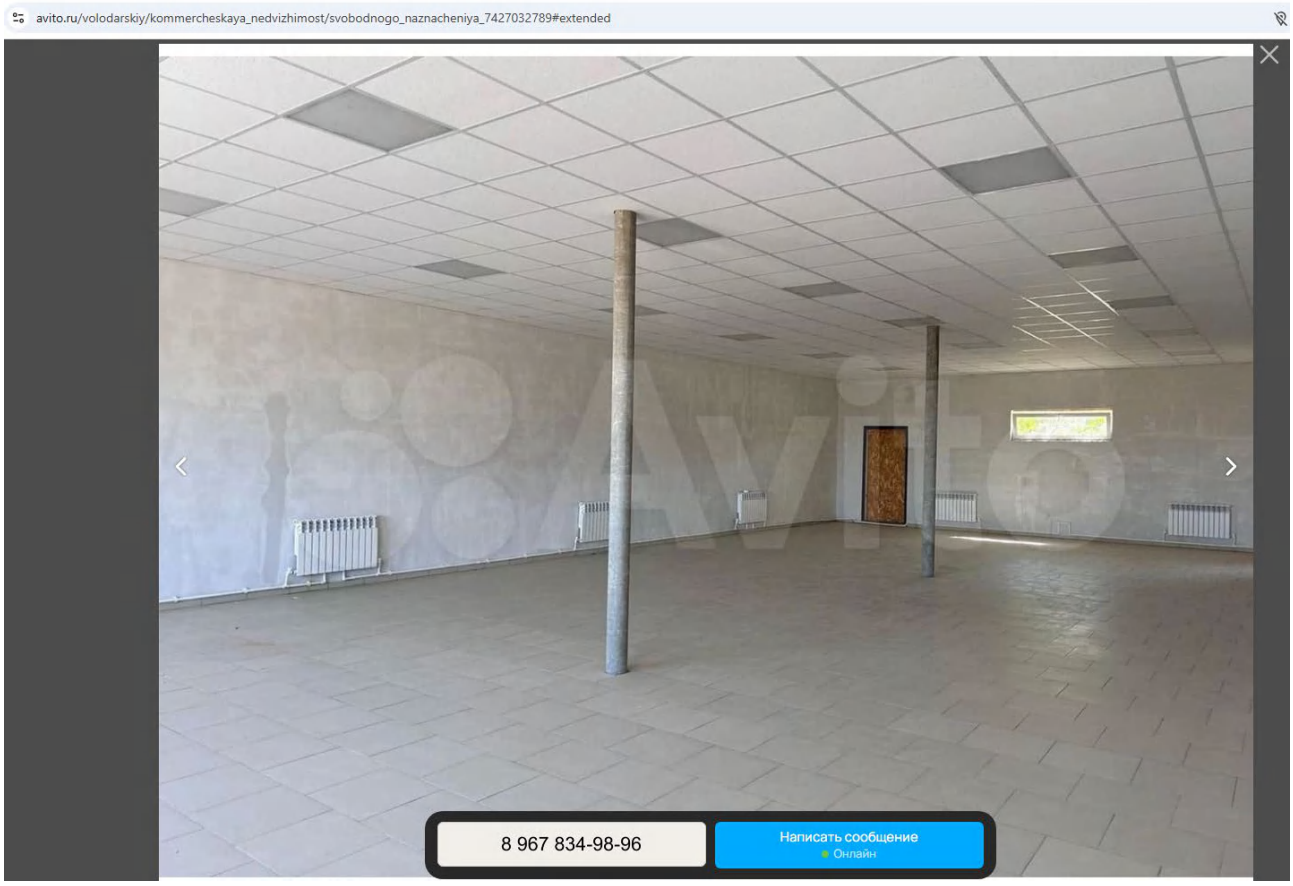
Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть? | Здравствуйте! Адрес указан...

Ксения
Частное лицо
На Авито с 10 июня 2025



Кадастровый номер и общая площадь земельного участка дополнительно уточнены по данным Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru/). Также уточнена общая площадь нежилого здания с кадастровым номером 30:02:060101:8500, расположенного по адресу: Астраханская область, п. Володарский, ул. Мичурина, д. 16В, в размере 298,2 кв. м.

Объект-аналог № 3

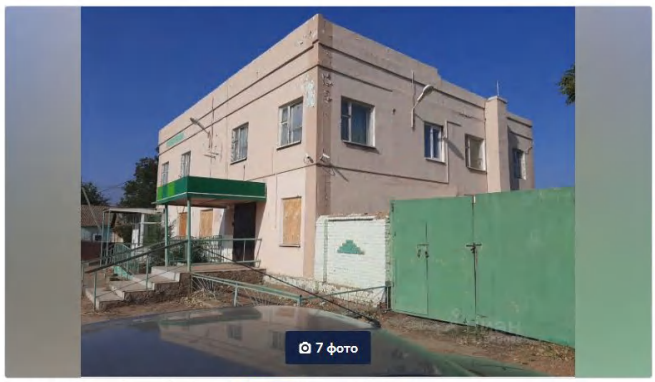
astrahan.cian.ru/sale/commercial/315480886/

Обновлено: 27 мар, 11:22 15 просмотров, 5 за сегодня, 9 уникальных

Продается здание, 327 м²

Астраханская область, Володарский поселок, ул. Чайковского, 17 На карте

Пожаловаться





Площадь 327 м²

Этажность 1

Продается двухэтажное здание, площадью 327 кв.м., ПЕРВАЯ ЛИНИЯ, земельный участок в собственности 879м2, категория земель- земли населенных пунктов. МОЩНОСТЬ. Э/Э - 230 КВТ. В 2024 произведен ремонт кровли, заменены окна, замена газового узла, установлен новый счетчик и газовое оборудование. Свет, вода, индивидуальное отопление, центральная канализация. Ранее в здании размещался Сбербанк. Требуется косметический ремонт.
Развитая инфраструктура:
отличная транспортная доступность как личным, так и общественным транспортом, рядом с Пенсионным фондом.

Свернуть

Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Площадь	327 м²
Возможное назначение	Свободное

6 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 741 500

Цена за метр 21 254 ₽

Налог НДС включен: 1 158 333 ₽

+7 917 190-71-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 79938159

Документы проверены

Зеленые кварталы от РАЗУМ

Квартиры от 6,1 млн ₽. Жилой район с благоустроенным бульваром и велодорожками

РАЗУМ

6 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 741 500

Цена за метр 21 254 ₽

Налог НДС включен: 1 158 333 ₽

+7 917 190-71-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

6 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 741 500

Цена за метр 21 254 ₽

Налог НДС включен: 1 158 333 ₽

+7 917 190-71-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Объект-аналог № 4

avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_131_m_4415922079

Продам здание, 131 м²

♡ В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию





3 900 000 ₽

29 771 ₽ за м²

История цены

8 985 007-33-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть? | Здравствуйте! Адрес указан...

АН Самолет Плюс - Астрахань

Компания

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кадралиева Светлана

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 131 м²

Отделка: офисная

Мощность электросети: 380 кВт

Тип сделки: продажа

3 900 000 ₽

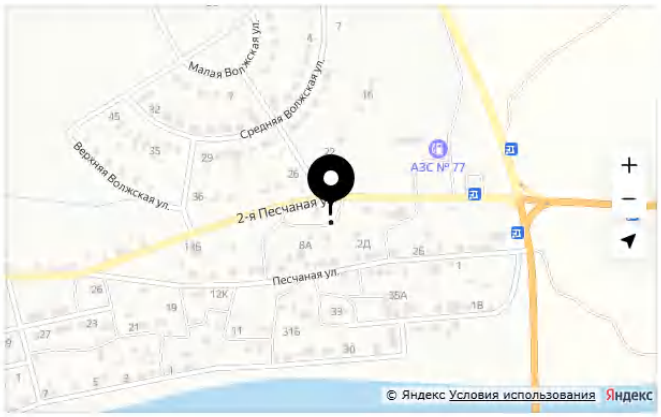
29 771 ₽ за м²

История цены

avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_131_m_4415922079

Расположение

Астраханская обл., Красноярский муниципальный округ, с. Маячное, 2-я Песчаная ул., 11 Скрыть карту



Описание

Арт. 77097962

Уважаемые покупатели, предложение для тех, кто амбициозен, активен и хочет открыть и вести свое дело, иметь свое кафе, столовую, направление общепита. Как правило одного желания и возможностей мало, необходимо еще и правильно подобрать соответствующее помещение, чтобы реализовать свои идеи, которое отвечает всем необходимым требованиям, имеет хорошую локацию , будет достаточно проходимым и безусловно приносить желаемую прибыль!

Также для тех, кто ищет подобное помещение под любой другой вид деятельности.

Мы рады предложить вашему вниманию готовое здание под бизнес, представляющее собой одноэтажное строение, поделенное на две части, одна из которых изначально предназначалась под кафе и действовало, а вторая часть под магазин (в данное время сдается арендатору, что приносит дополнительную прибыль). Общая площадь 131 кв.м. (163), с возможностью дальнейшего увеличения площади и торговой территории.

Само здание построено из качественных материалов , крепкий фундамент, стены керамзит, облицовка декоративная штукатурка. Планировка удобная: у каждого помещения отдельный вход, также имеется отдельный технический выход.

Кафе имеет небольшой холл, гардеробную, уютный гостевой зал с барной зоной, санузел, удобное кухонное пространство (все необходимое для работы есть: газовая плита, 3 крана , стеллажи для посуды, полки, посуда, кухонные принадлежности).

Магазин представляет собой общее просторное торговое пространство, также есть дополнительное складское помещение.

Все коммуникации: свет, газ, вода, канализация.

В помещениях кафе и магазина хороший евро ремонт, вложений не требует!

Местоположение объекта отличное! Расположено у асфальта оживленной улицы Песчаная, в 2ух минутах от Федеральной трассы (основного перекрестка) Астрахань-Казахстан. Удобная парковка, широкий свободный подъезд.

Ждем своих покупателей! Обьект достойный! Цена обоснованная

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 4415922079 · 31 июля в 11:15 · 602 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

3 900 000 ₽

29 771 ₽ за м²

История цены

8 985 007-33-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть? | Здравствуйте! Адрес указан...

АН Самолет Плюс - Астрахань

Компания

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кадралиева Светлана

29 771 ₽ за м²

История цены

8 985 007-33-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть? | Здравствуйте! Адрес указан...

АН Самолет Плюс - Астрахань

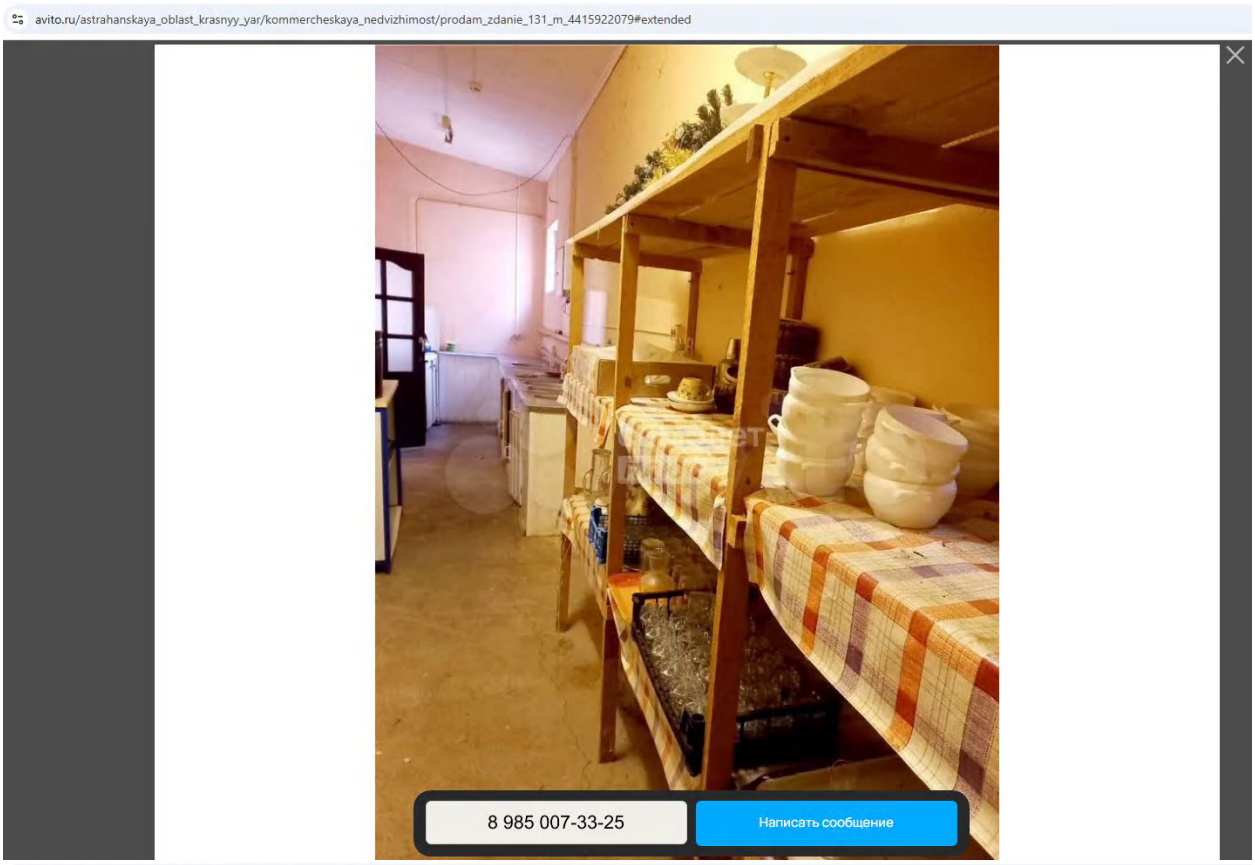
Компания

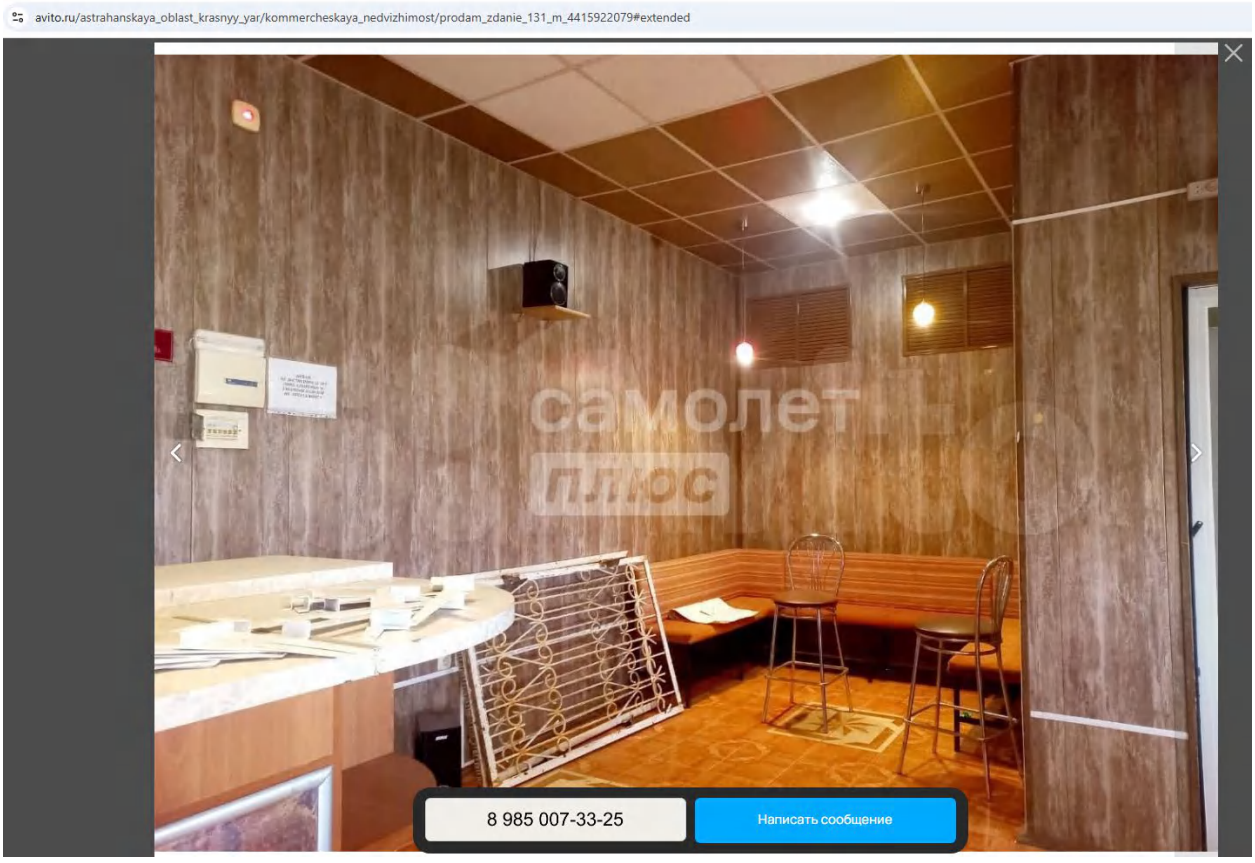
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кадралиева Светлана

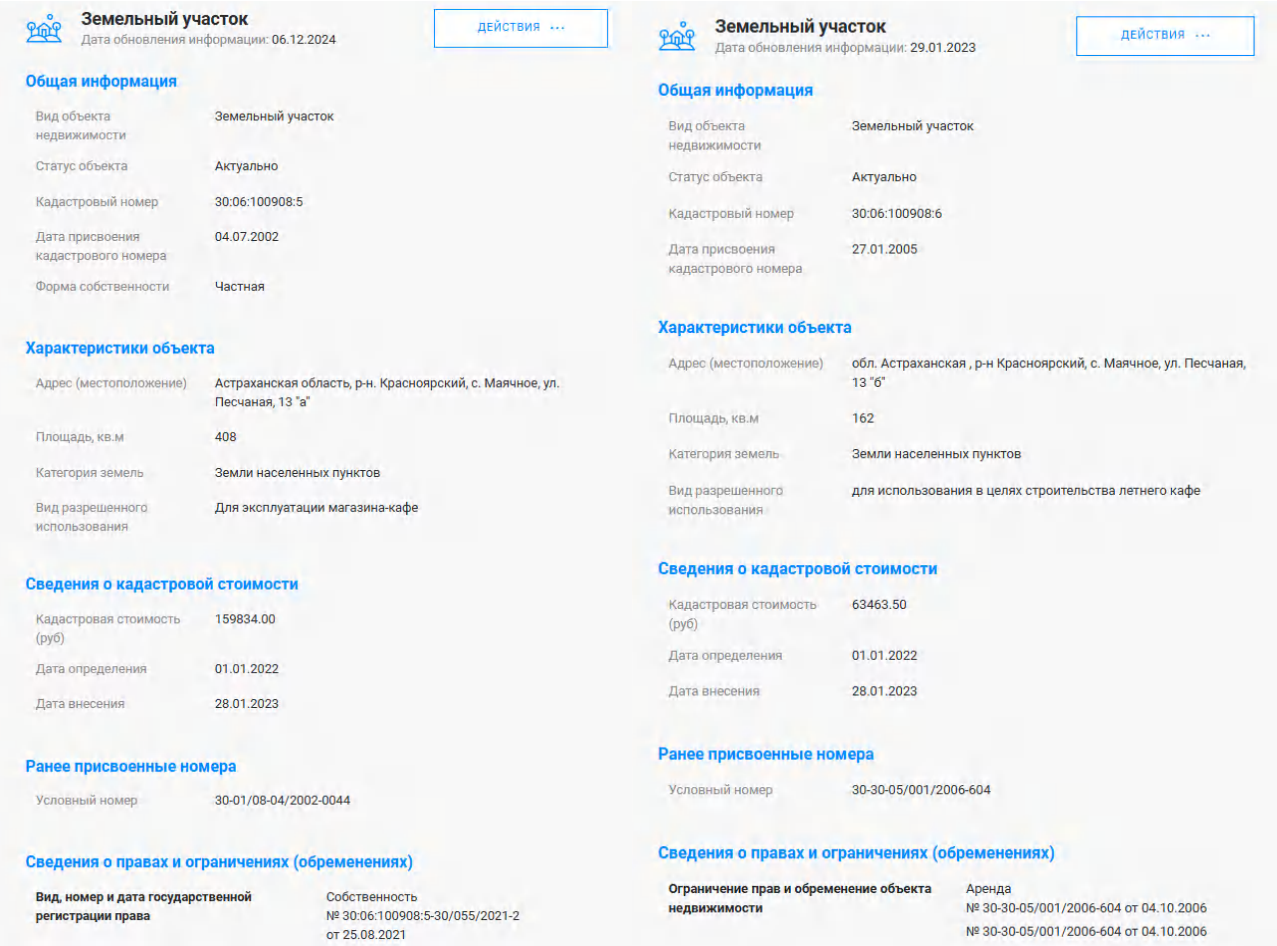




Согласно приложенным к объявлению фотографиям в части помещений требуется косметический ремонт, часть имеет типовой ремонт (отделку «стандарт»).

Кадастровый номер и общая площадь земельного участка дополнительно уточнены по данным Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru/).

Установлено, что здание расположено на двух земельных участках с кадастровыми номерами 30:06:100908:5, 30:06:100908:6. Оформленные права на них дополнительно уточнены по данным Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru).



Земельный участок
Дата обновления информации: 06.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	30:06:100908:5
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2002
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Астраханская область, р-н. Красноярский, с. Маячное, ул. Песчаная, 13 "а"
Площадь, кв.м	408
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации магазина-кафе

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	159834.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.01.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	30-01/08-04/2002-0044

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 30:06:100908:5-30/055/2021-2 от 25.08.2021

Земельный участок
Дата обновления информации: 29.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	30:06:100908:6
Дата присвоения кадастрового номера	27.01.2005

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Астраханская , р-н Красноярский, с. Маячное, ул. Песчаная, 13 "б"
Площадь, кв.м	162
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для использования в целях строительства летнего кафе

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	63463.50
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.01.2023

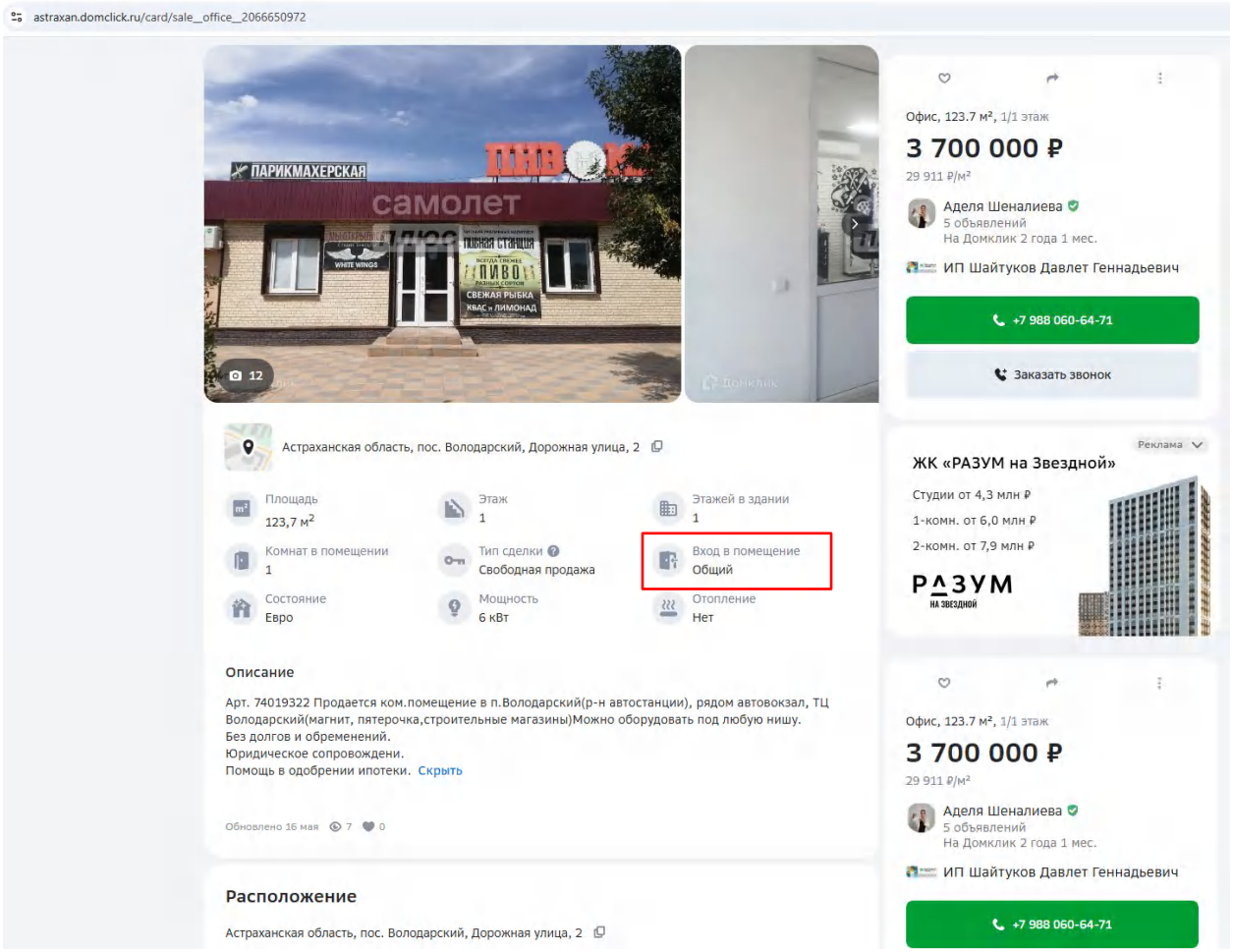
Ранее присвоенные номера

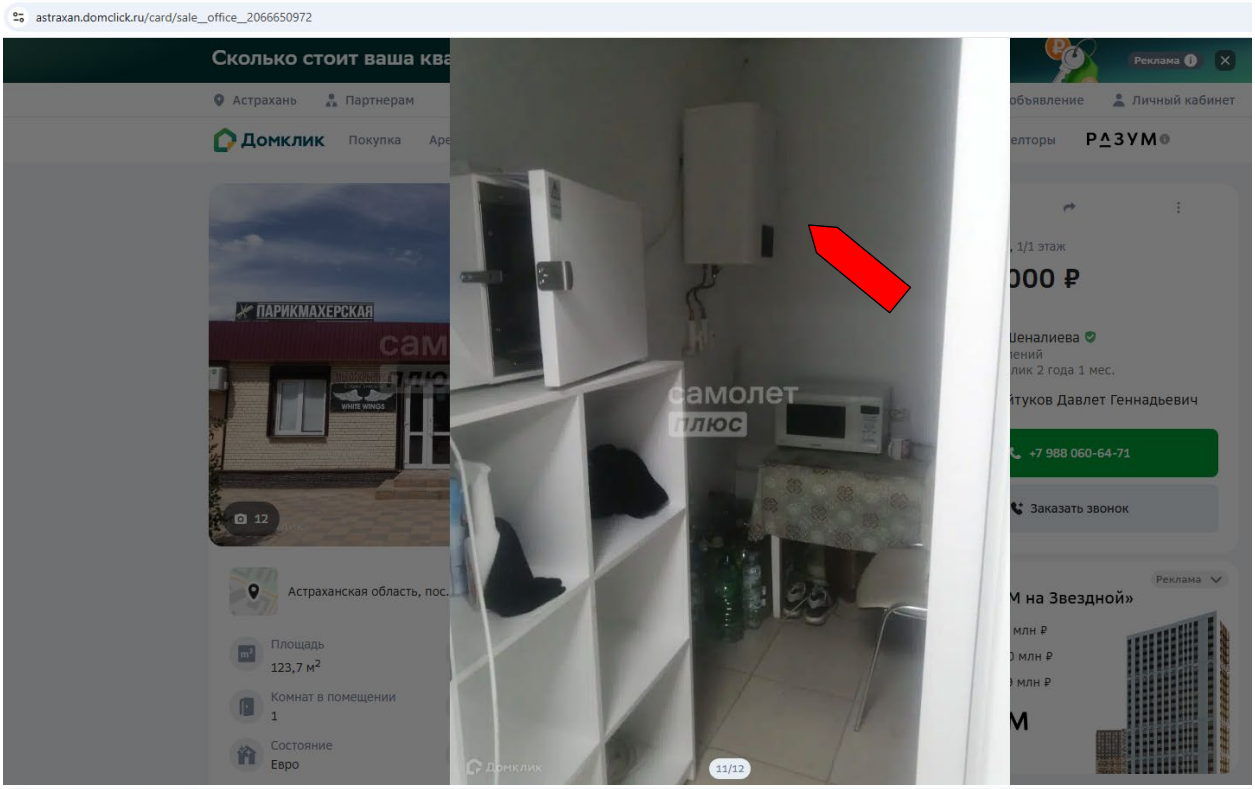
Условный номер	30-30-05/001/2006-604

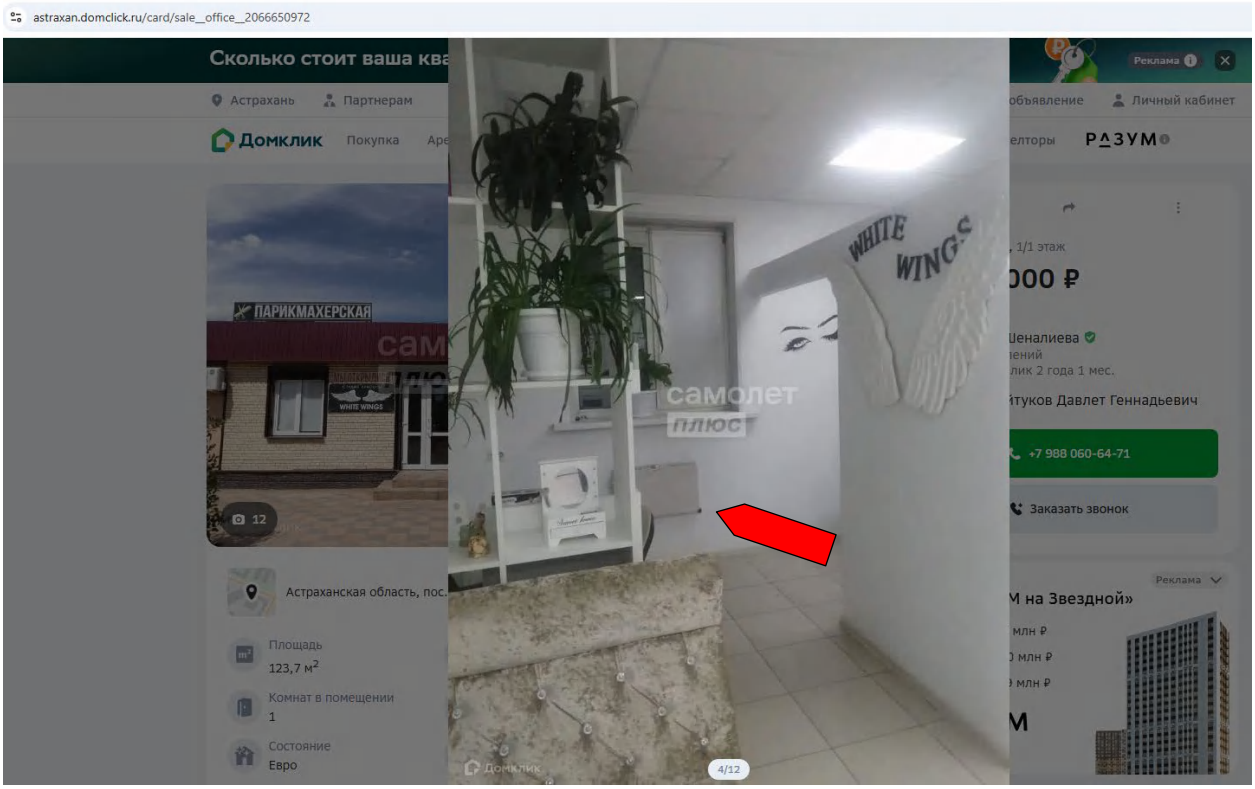
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

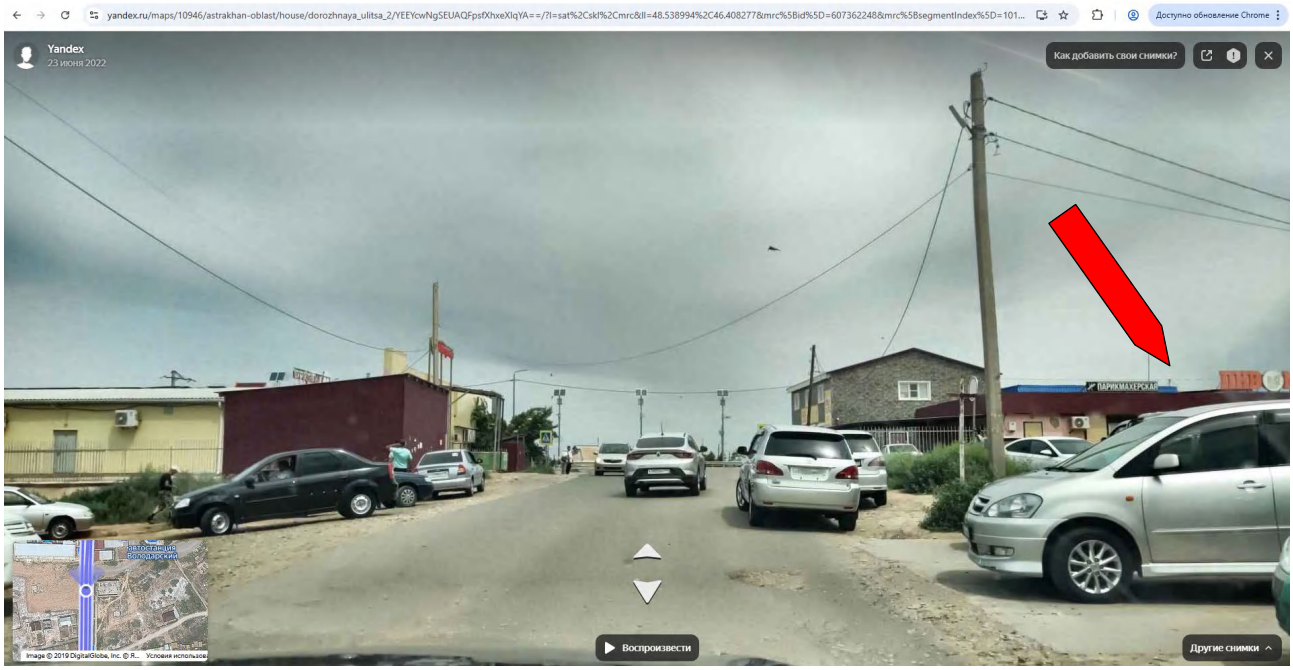
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 30-30-05/001/2006-604 от 04.10.2006 № 30-30-05/001/2006-604 от 04.10.2006

Объект-аналог № 5




astraxan.domclick.ru/card/sale_office_2066650972
Сколько стоит ваша ква
Астрахань
Партнерам
Домклик
Покупка
ПАРИКМАХЕРСКАЯ
WHITE WINGS
12
Астраханская область, пос.
Площадь
123,7 м²
Комнат в помещении
1
Состояние
Евро
самолет
плюс
11/12
Реклама
Личный кабинет
РАЗУМ
1/1 этаж
000 ₽
Шеналиева
лик 2 года 1 мес.
итуков Давлет Геннадьевич
+7 988 060-64-71
Заказать звонок
М на Звездной»
млн ₽


astraxan.domclick.ru/card/sale_office_2066650972
Сколько стоит ваша ква
Астрахань
Партнерам
Домклик
Покупка
ПАРИКМАХЕРСКАЯ
WHITE WINGS
12
Астраханская область, пос.
Площадь
123,7 м²
Комнат в помещении
1
Состояние
Евро
самолет
плюс
4/12
Реклама
Личный кабинет
РАЗУМ
1/1 этаж
000 ₽
Шеналиева
лик 2 года 1 мес.
итуков Давлет Геннадьевич
+7 988 060-64-71
Заказать звонок
М на Звездной»
млн ₽



Согласно приложенным к объявлению фотографиям помещение имеет типовой ремонт (отделку «стандарт»).

Также согласно приложенным к объявлению фотографиям установлено, что в помещении есть отопление (установлен котел и радиаторы).

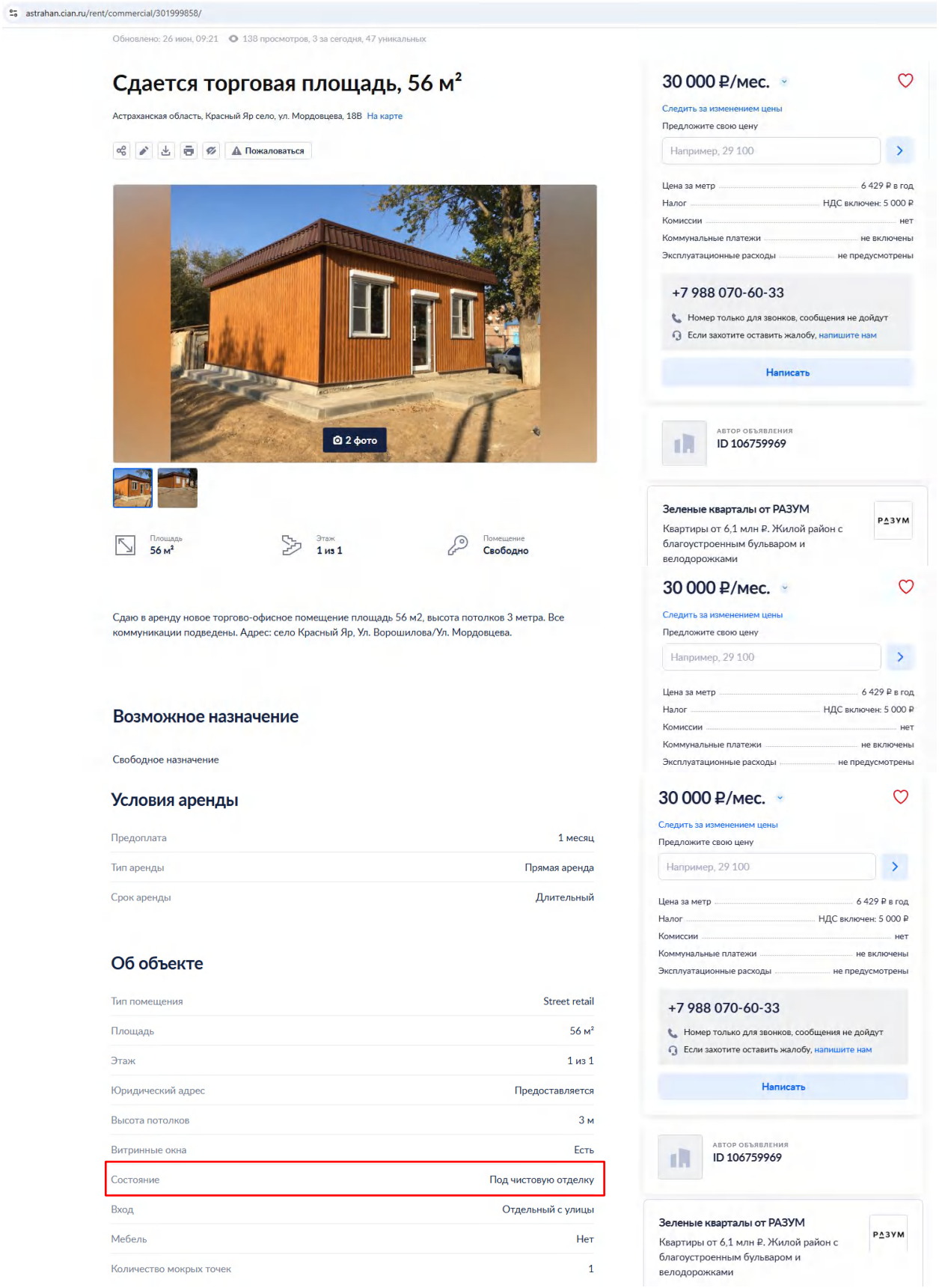
Согласно данным Яндекс.Карт (https://yandex.ru/maps/) установлено, что вход в помещение осуществляется со сторны второстепенной улицы (ул. Курченко).

Доля в праве на земельный участок, относящаяся к помещению, не выделена, к расчету принимается земельный участогк, ограниченный площадью застройки, общей площадью 148 кв. м (= 123,7 * 1,2) с учетом этажности (1 этаж) и коэффициента толщины стен в размере 1,2[46].

[46] Источник информации: https://petersit.ru/kak-poschitat-stroitelnyj-obem-zdaniya/

13.4. Копии объявлений об аренде объектов-аналогов для доходного подхода

Объект-аналог № 1



astrahan.cian.ru/rent/commercial/301999858/

Обновлено: 26 июн, 09:21 138 просмотров, 3 за сегодня, 47 уникальных

Сдается торговая площадь, 56 м²

Астраханская область, Красный Яр село, ул. Мордовцева, 18В На карте

Пожаловаться

2 фото

Площадь 56 м² | Этаж 1 из 1 | Помещение Свободно

Сдаю в аренду новое торгово-офисное помещение площадь 56 м2, высота потолков 3 метра. Все коммуникации подведены. Адрес: село Красный Яр, Ул. Ворошилова/Ул. Мордовцева.

Возможное назначение

Свободное назначение

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	56 м²
Этаж	1 из 1
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Под чистовую отделку
Вход	Отдельный с улицы
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1

30 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 100

Цена за метр	6 429 ₽ в год
Налог	НДС включен: 5 000 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 988 070-60-33

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 106759969

Зеленые кварталы от РАЗУМ

Квартиры от 6,1 млн ₽. Жилой район с благоустроенным бульваром и велодорожками

РАЗУМ

30 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 100

Цена за метр 6 429 ₽ в год
Налог НДС включен: 5 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

30 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 100

Цена за метр 6 429 ₽ в год
Налог НДС включен: 5 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 988 070-60-33

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 106759969

Зеленые кварталы от РАЗУМ

Квартиры от 6,1 млн ₽. Жилой район с благоустроенным бульваром и велодорожками

РАЗУМ

Объект-аналог № 2

avito.ru/astrahanskaya_oblast_krasnyy_yar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7544180825

Торговая площадь

♡ В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



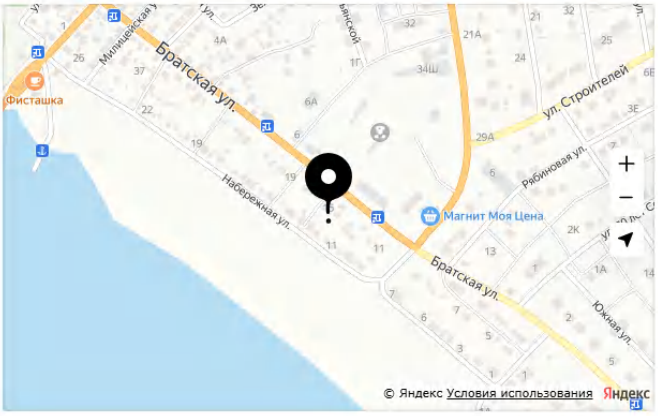
О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 80 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.7 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Астраханская обл., Красноярский муниципальный округ, с. Красный Яр, Братская ул., 15

Скрыть карту



Описание

Сдается в аренду магазин

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7544180825 · 23 августа в 10:37 · 268 просмотров (+7 сегодня) Пожаловаться

40 000 ₽ в месяц

История цены

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 936 574-41-80

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть? | Здравствуйте! Адрес указан...

Ирина Власова (Александрова)
Арендодатель
На Авито с января 2021



2 обьявления пользователя

40 000 ₽ в месяц

История цены

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 936 574-41-80

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть? | Здравствуйте! Адрес указан...

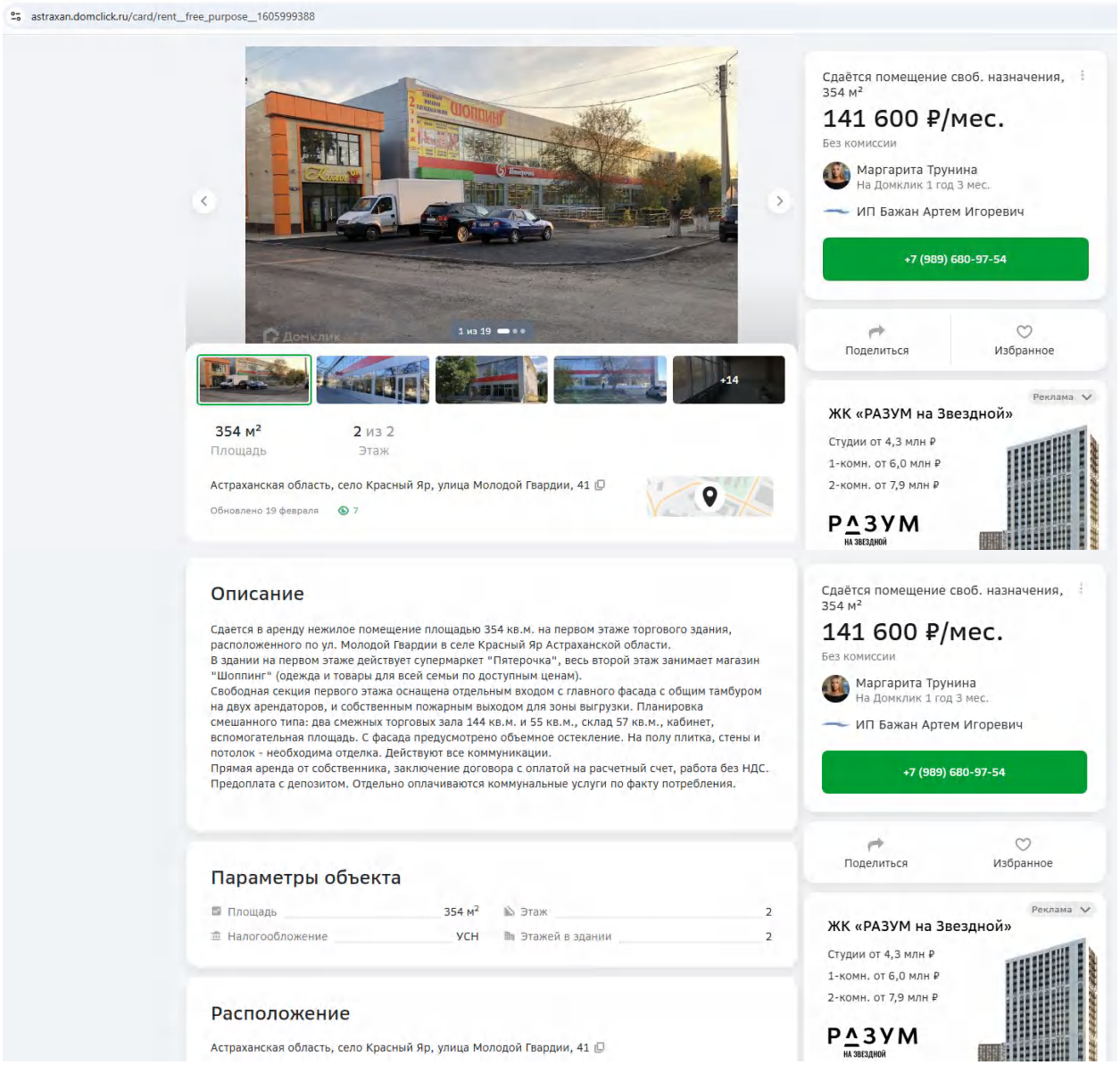
Ирина Власова (Александрова)
Арендодатель
На Авито с января 2021

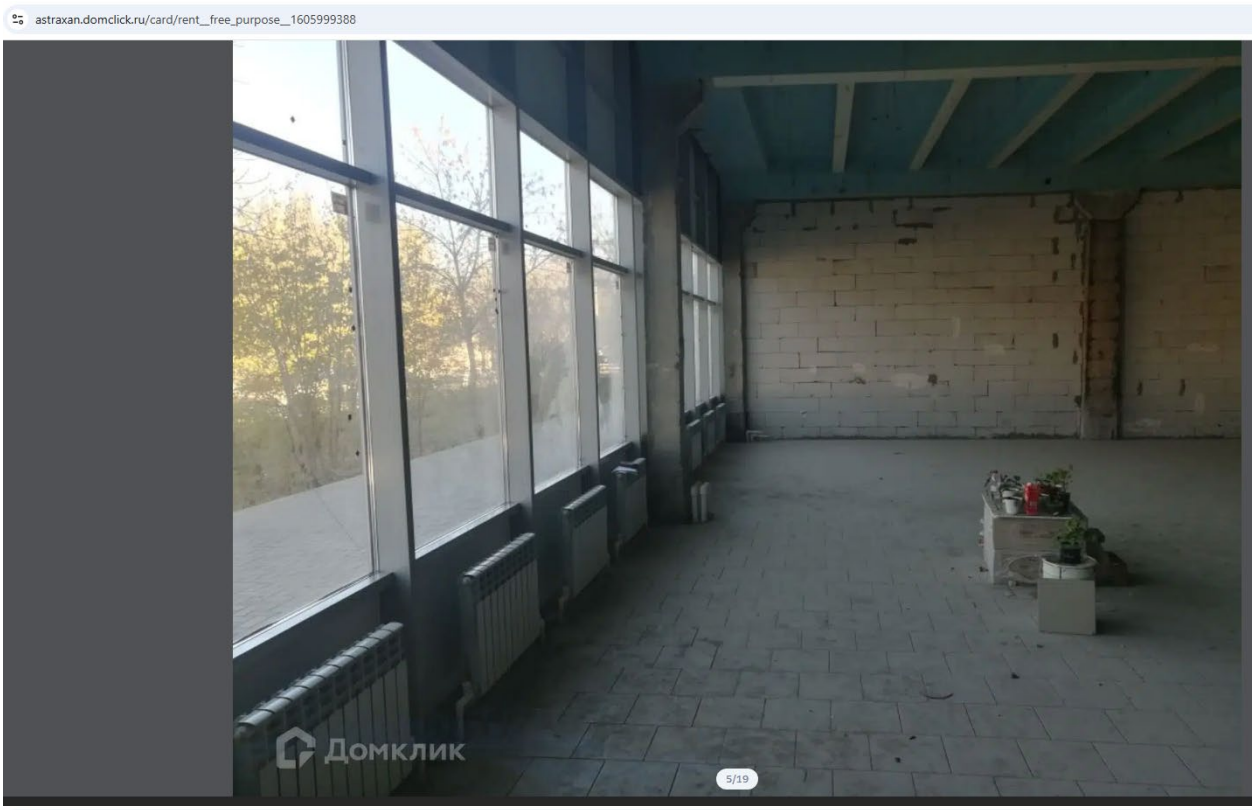


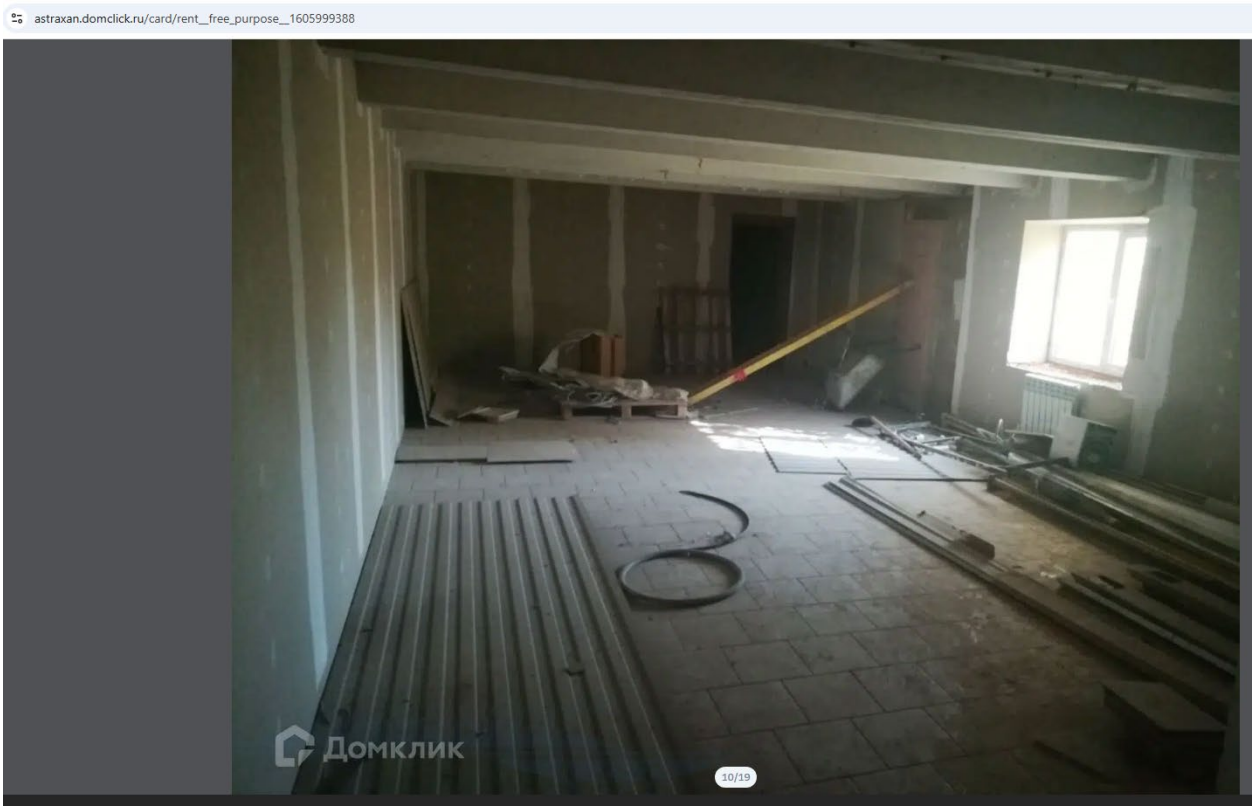
2 обьявления пользователя

Подписаться на продавца

Объект-аналог № 3




astraxan.domclick.ru/card/rent__free_purpose__1605999388
Домклик
5/19


astraxan.domclick.ru/card/rent__free_purpose__1605999388
Домклик
10/19



Согласно данным Яндекс.Карт (https://yandex.ru/maps/) установлено, что вход в помещение осуществляется со сторны крупной улицы (Советской ул.).

13.5. Копии документов Исполнителя и Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**	
500 000 000 руб. 00 коп. **(Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)**	**150 000 руб. 00 коп.** **(Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«24» сентября 2024 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «24» сентября 2024 г.**	**по «23» сентября 2025 г.**
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10%** от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).** К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

_____ /А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «04» сентября 2024 г. *Место выдачи Страхового полиса: г. Москва*

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R6535
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Фищенко Наталья Михайловна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

– причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
50 000 000 руб. 00 коп. **(Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)**	**18 500 руб. 00 коп.** **(Восемнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,037%** от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«02» августа 2025 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «02» августа 2025 г.**	**по «01» августа 2026 г.**

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10%** от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).**

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

_____ /А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «16» июля 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г.Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6747

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 050976

Настоящий диплом выдан Ищенко (фамилия, имя, отчество) Наталье Михайловне

в том, что он(а) с „01" октября 2007 г. по „04" июля 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов" – Высшая экономическая школа СПбГУЭФ (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Финансы и кредит" (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „23" июня 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ищенко (фамилия, имя, отчество) Натальи Михайловны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2008

МПФ Ресмин. 1996.

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Фищенко Наталья Михайловна

ИНН 780610994057

включен в реестр СРО «СФСО»:
28.08.2019 г., регистрационный № 824

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «28» августа 2024 г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

0850

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042167-1 « 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Фищенко Наталье Михайловне

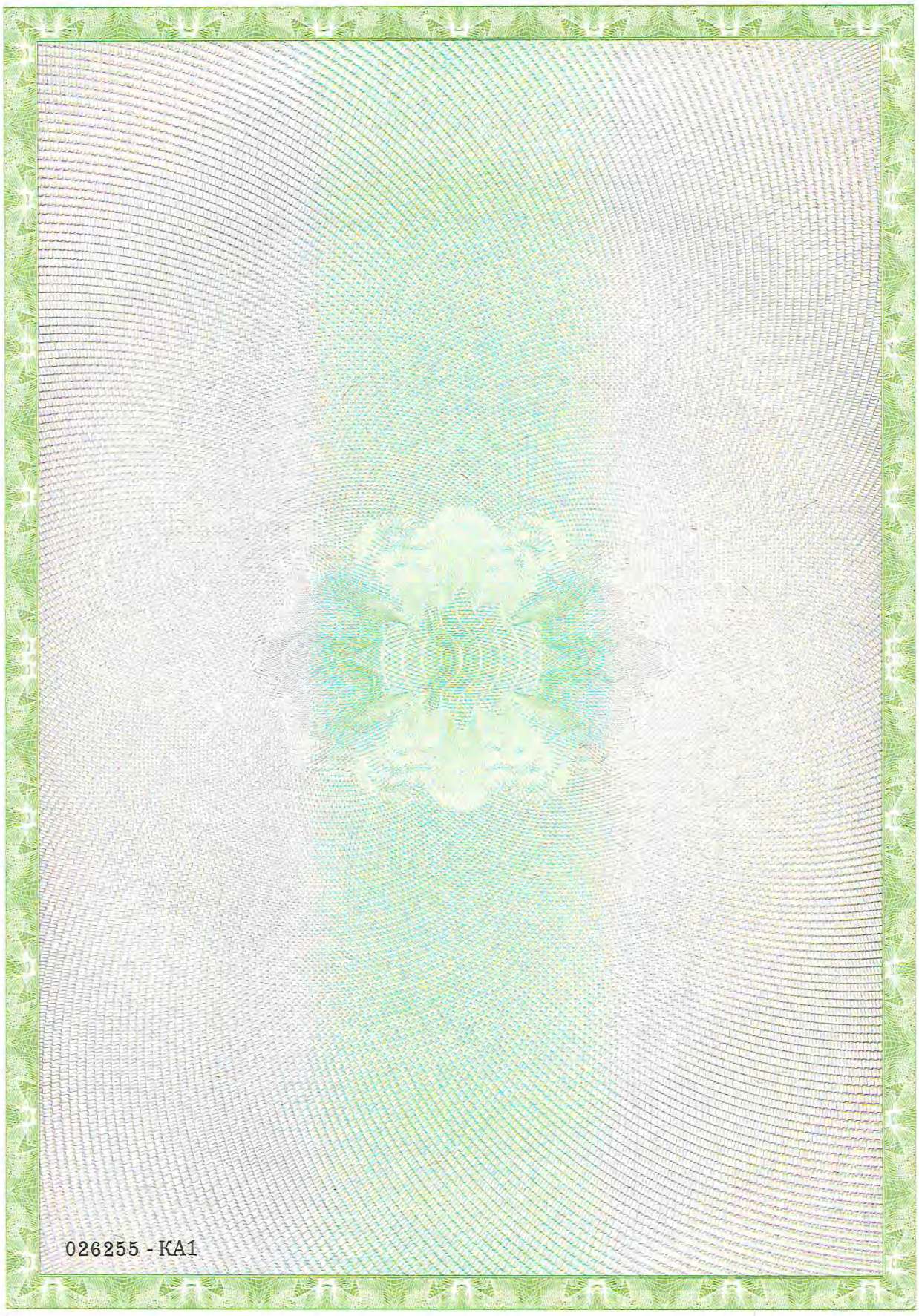
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672


026255 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046145-2 « 06 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Фищенко Наталье Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » декабря 20 24 г. № 383

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 06 » декабря 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 672


015873 - КА2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035939-3 « 15 » марта 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Фищенко Наталье Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2024 г. № 339

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » марта 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.


005392 - КАЗ

Единый регистрационный номер доверенности
7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d
Внутренний номер доверенности
б/н
Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности
https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/check-status?guid=7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d

ДОВЕРЕННОСТЬ

Дата совершения (выдачи) доверенности
23.09.2024

Доверитель

ООО "Мобильный оценщик", ИНН: 7842358640, КПП: 770901001, ОГРН: 1077847398419, учредительный документ: Устав, адрес местонахождения: 77, 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещение 30/4, контактный телефон: +78007079180
в лице единоличного исполнительного органа:
Генеральный директор Шарапова Марина Александровна, СНИЛС: 114-719-921 59, ИНН: 773376095732

Представитель

Ходаева Ольга Вячеславовна, 10.06.1983 года рождения, СНИЛС: 067-982-097 22, ИНН: 503409891362, документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия, номер: 4621 487775, выданный ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022, код подразделения: 500-107

Полномочия

Быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам, связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг,

для чего предоставляется право подписывать квалифицированной электронной подписью от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также акты осмотра имущества, информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до 31.12.2026

Полномочия осуществляются индивидуально

Возможность передоверия без права передоверия

Содержимое элементов файла, не вошедших в основную форму

Элемент файла	Наименование	Значение
Таблица 4.1 Сведения о доверенности (Доверенность)		
ИдФайл	Идентификатор файла	ON_EMCHD_20240923_7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d
ПрЭлФорм	Флаг обязательности элементов	00000000
ВерсФорм	Версия формата	EMCHD_1
Таблица 4.4 Сведения о доверителе (доверителях) (СвДоверит)		
ТипДоверит	Тип доверителя	1
Таблица 4.19 Сведения о доверенности (СвДовТип)		
ВидДовер	Вид доверенности	1
Таблица 4.20 Сведения о представителе (представителях) (СвУпПредТип)		
ТипПред	Тип представителя	3
Таблица 4.22 Сведения о полномочиях представителя (представителей) (СвПолнТип)		
ТипПолн	Тип полномочия	0

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 75BBE05218B700D58B9DCBC35ABC6062D2A36CC
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
Действителен: с 06.10.2023 по 29.12.2024