



Общество с ограниченной ответственностью
«Городская Служба Оценки» / ООО «ГСО»
ИНН/КПП 6319723654/631701001
г. Самара, пер. Тургенева, д.4, оф. 202
Тел./Факс: (846), 972-67-67, 340-57-65
ОГРН 1096319020775
E-mail: gso63@mail.ru
Сайт: <http://gco.pf> <http://ocenka63.ru>



Отчет об оценке № А-04-02/26 О рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки:

1. Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м² нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Советский район
2. Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м² нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, город Самара, Советский район

Основание проведение оценки: Договор на проведение оценки А-04-02/25 от 17.02.2026г.

Заказчик оценки: Муниципальное предприятие городского округа Самара «Самарский метрополитен имени А.А.Росовского»

Исполнитель: ООО «Городская Служба Оценки». Адрес: РФ, Самарская область, г. Самара, пер. Тургенева, д.4, оф. 202, тел.: (846) 972-67-67;

Дата оценки: 05 марта 2026

Дата составления отчета: 12 марта 2026

САМАРА 2026 г.

**Директору Муниципального предприятия г. о.
Самара «Самарский метрополитен имени А.А.
Росовского» Шамину С.В.**

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании договора А-04-02/25 от 17.02.2026г.г. специалистами ООО «Городская Служба Оценки» проведен расчет и подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости:

Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2, с целью сдачи площади в аренду

1. нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Советский район
2. нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, город Самара, Советский район

Выводы, содержащиеся в отчете, базируются на расчетах и информации, основанной на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых были получены определенные данные. Характеристика объектов-аналогов, источники информации и методика расчетов отражены в соответствующих разделах Отчета.

Работа по оценке была проведена в соответствии с:

Федеральным законом об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральными стандартами оценки № I-VI, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 соответственно;

Федеральным стандартом оценки №7 утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;

действующими стандартами СРО «АРМО» в котором состоит оценщик, а также действующим российским законодательством.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные в нем допущения, ограничения и пределы применения полученного результата. Обращаем Ваше внимание, что цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

Благодарим вас за доверие и возможность быть вашим партнером в решении важных задач. Надеемся на продолжение успешного сотрудничества!

С уважением, команда ООО «ГСО»



ЗАКЛЮЧЕНИЕ № А-04-02/26 О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета об оценке № А-04-02/26 и является его неотъемлемой частью. Содержит основную информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки:	1. Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Советский район 2. Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, город Самара, Советский район
Иные расчетные величины	Право хозяйственного ведения. Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).
Оцениваемые права:	Право пользования и распоряжения
Существенные условия	• Арендная плата рассчитывается без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги; • Определению подлежит арендная плата за первый год действия договора аренды;
Заказчик:	Муниципальное предприятие городского округа Самара «Самарский метрополитен имени А.А.Росовского»
Балансодержатель:	Муниципальное предприятие городского округа Самара «Самарский метрополитен имени А.А.Росовского»
Оценщик:	ООО «Городская Служба Оценки» ОГРН 1096319020775 от 17.12.2009г. ИНН/КПП 6319723654/631701001
Местонахождение оценщика:	443020 г. Самара, пер. Тургенева, 4, оф.202
Основание для проведения оценки:	Договор № А-04-02/25 от 17.02.2026г.
Дата оценки:	05.03.2026 г. г.
Дата составления отчета:	12.03.2026 г.
Цель оценки:	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.5 Федерального стандарта оценки № IV). Для заключения договора аренды
Вид стоимости:	Рыночная стоимость (без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость).
Предпосылки стоимости (п. 3, Разд. II ФСО II)	Рыночные предпосылки: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
Результат оценки: Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 с НДС-22%-22%, руб/кв.м	
нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал	2 283 (Две тысячи двести восемьдесят три)

лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	
нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	2 283 (Две тысячи двести восемьдесят три)

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Оценщик ООО «Городская Служба Оценки»




С.Е. Самойлова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ	14
7.1 Основные термины, определения, используемые в отчете	14
7.2 Этапы выполнения работы	18
7.3 Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки	18
8. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	19
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	19
8.2 Основные социально-экономические показатели развитие Российской Федерации, Самарской области за 2024г 24	
8.3 Общие сведения о рынке торговой недвижимости в г. Самара	29
8.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости в г.о. Самара	29
ПРОДАЖА	29
АРЕНДА	32
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
10 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
11.1. Затратный подход	41
11.2. Сравнительный подход	42
11.2.1. Расчет стоимости аренды объектов оценки методом сравнения продаж	44
11.2.2 . Выбор объектов-аналогов	45
11.3. Доходный подход	54
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	55
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	56
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	89

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. «Общая информация, идентифицирующая объект оценки»

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки А-04-02/25 от 17.02.2026г.
Отчет об оценке	А-04-02/26 от 12.03.2026
Дата оценки	05.03.2026 г.
Предоставленные документы для оценки	Копия справки о балансовой стоимости от 19.02.2026г. Копия Выписки из ЕГРН КУВИ-001/2022-12080429 от 28.01.2022г. Копия Технический план здания от 02.10.2012г.
Балансовая стоимость объекта	Инв №42002 станция метро «Безымянка» Дата принятия на учет: 01.12.1987г. Первоначальная стоимость.руб.: 52 877 030,80 Остаточная стоимость.руб.: 47 367 476,84

Таблица 2. «Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке»

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость (руб.), полученная в рамках подхода:		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 , с целью сдачи площади в аренду : с НДС-22%, руб/кв.м				
1	нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	не применялся	2 283	не применялся
2	нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	не применялся	2 283	не применялся

Таблица 3. «Итоговая величина стоимости объекта оценки»

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости	
		с НДС-22% (руб./кв.м)	без НДС-22% (руб./кв.м)
Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 , с целью сдачи площади в аренду :			
1	нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	2 283	1 871,31

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости	
		с НДС-22% (руб./кв.м)	без НДС-22% (руб./кв.м)
Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 , с целью сдачи площади в аренду :			
2	нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 3:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	2 283	1 871,31

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Требования об ограничениях применения (использования) полученного результата оценки указано Заказчиком в Задании на оценку.

Информация о пределах применения полученного результата приведена Разделе 4 настоящего Отчета об оценке.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4 «Задание на оценку»

Объект оценки	1. Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Советский район 2. Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м2 нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое, наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область, город Самара, Советский район
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Не имеют составных частей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	У заказчика (арендодателя) – право хозяйственного ведения. У арендатора – право временного владения и пользования объектом.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки для заключения договора аренды
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночные предпосылки (п. 2, п.4 Раздел II ФСО II (приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200) Использование объекта оценки для совершения сделки с ним; Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); Предполагаемое использование объекта – текущее использование; Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	05.03.2026 г. г.
Специальные допущения:	На момент составления задания на оценку неизвестны. В процессе оценки, при обнаружении указываются в Отчете об оценке
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке может быть использован только для цели, указанной в задании на оценку, иное использование – не допустимо.
Ограничения, а также связанные с ними допущения	1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

	2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях, предполагаемом использовании результатов оценки и по состоянию на дату оценки. 4. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 5. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят 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. 6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а так же экологического загрязнения, оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. 7. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящих за рамки целей и предполагаемого использования результатов оценки. 8. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приводятся в отчете об оценке.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе в количестве 1 (одного) оригинального экземпляра и в форме электронного документа в формате *.pdf.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее 05.03.2026 г.г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Привлечение отраслевых специалистов не требуется

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении оценки данного объекта оценки использованы стандарты саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, а также Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015
- Правила и стандарты утверждены Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» – СТО АРМО 1.01-2008

Обоснование применения стандартов

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., глава II статья 15, оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие допущения

Допущения, на которых должна основываться оценка, приведены в задании на оценку, раздел 2 Отчета.

Особые допущения

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях, предполагаемом использовании результатов оценки и по состоянию на дату оценки.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят 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.
- Осмотр объекта оценки не производился. Оценщик предполагает, что физическое состояние объекта на дату оценки будет соответствовать физическому состоянию здания и помещения в котором располагается объект оценки, так же данные о ремонте и состоянии объекта приняты от слов Заказчика.
- Все расчеты производились в программе Excel, итоговые значения в таблицах которых округлялись. При вычислениях с более высокой точностью возможно получение результата, отличающегося от первоначального. Полученная разница обычно находится в пределах 100 рублей. Поскольку степень понижения точности результатов укладывается в пределы округлений, произведенных при выводе итогового результата, то данную неточность следует считать ничтожной и не влияющей на результаты расчетов.
- Рыночная ставка арендной платы за пользование недвижимым имуществом определяется для следующих рыночных условий:
 - рыночная стоимость определена для состояния «как есть» на дату оценки;
 - эксплуатационные расходы и коммунальные услуги:
 - переменные коммунальные услуги оплачиваются отдельно и не включаются в арендную ставку;
 - постоянные операционные расходы (налог на имущество, страховые взносы, налог на землю и прочие налоги и сборы связанные с данным имуществом) включены в рыночную арендную ставку.
 - операционные расходы не включают в себя амортизационные отчисления и расходы по обслуживанию долговых обязательств по объекту оценки.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5 «Сведения о заказчике оценки»

Организационно-правовая форма, полное наименование	Муниципальное предприятие городского округа Самара «Самарский метрополитен имени А.А.Росовского»
ОГРН	<u>1026300530453</u>
Дата присвоения ОГРН	18.12.2002г.
Место нахождения	Юридический адрес: 443079, Россия, г. Самара, ул. Гагарина 11 А,

Таблица 6 «Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке»

Фамилия, имя, отчество оценщика	Самойлова Светлана Евгеньевна
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	(846) 972-67-67; 443020, г. Самара, пер. Тургенева, 4, оф. 202; gso63@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	- Свидетельство о членстве НП «СРО АРМО» №1105-07 от 07 декабря 2007г., Включена в реестр СРО АРМО за № 592 в реестре от 12 ноября 2007г. - Выписка №161-01/26 от 15.01.2026г.
Документы оценщика, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом НОУ ВТО "Международный институт рынка" ПП№781317 выдан 24.05.2007г. специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса); - Свидетельство о повышении квалификации №65 от 27.03.2010г., выданное СГЭУ. - Сертификат НП «СРО АРМО» о повышении квалификации от 11.03.2013г. - Удостоверение о повышении квалификации 7827 №00028329 от 20.04.2016 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №361 серия №026020-КА1 от 18.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Страховой полис № 433-549-067087/24 от 14 июня 2024 г., СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия с 14 июня 2024г. до 13 июня 2025г
Стаж работы оценщика в области оценочной деятельности	17 Лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 7 «Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор»

Юридическое лицо	Общество с ограниченной ответственностью «Городская Служба Оценки»
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	(846) 972-67-67; 443020, г. Самара, пер. Тургенева, 4, оф. 202; gso63@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность юридического лица застрахована на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей . Страховой полис № 433-549-088729/24 от 19.07.2025г. СПАО «ИНГОССТРАХ» срок действия с 19.07.2025г. по 18.07.2026г.

Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

7. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ

7.1 Основные термины, определения, используемые в отчете

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

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.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых

организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - 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.

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. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Затратный подход – 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. 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.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

7.2 Этапы выполнения работы

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотофиксация объектов оценки- не требуется.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта.
6. Выполнение расчета рыночной стоимости
7. Обобщение результатов полученных в рамках определения рыночной стоимости и определение итоговой величины стоимости.
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

7.3 Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 1 к Отчету);
- материалы сайта Публичная кадастровая карта: <https://pkk5.rosreestr.ru/> (полные ссылки приведены по тексту Отчета и в Приложении 2 Отчета);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список используемой литературы»);

8. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Таблица 8 Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика,

красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-дек 25/24		24/23	23/22	22/21
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0 (предв. оценка)	+4,3	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	26,3 (янв-сент)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	Физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-3,2	+1,4	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+1,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	293,0	+1,1	10,6	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	0,8	-16,0	18,8	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			175,9	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	8,0	-26,7	134,5	+1,6	+0,7	+7,5

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			41,4	+7,8	Нет данны х	Нет данны х
	- промышленных, млн. кв.м.			6,8	+3,0	Нет данны х	Нет данны х
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			4,6	+7,0	Нет данны х	Нет данны х
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			14,5	+34,3	Нет данны х	Нет данны х
	- учебных, млн. кв.м.			4,8	-25,0	Нет данны х	Нет данны х
	здравоохранения, млн. кв.м.			1,4	-12,5	Нет данны х	Нет данны х
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	451,8	-5,8	5537,8	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	39,9	+3,2	524,9	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	4,8	+0,7	61,3	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,38	+15,1	4,3	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	1,7	+2,7	19,9	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %						
	- промышленная		-5,0		+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0		+8,7	+9,5	+5,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		янв	Янв 26/25г., %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26 , млрд.руб.	36,0	+3,0	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	20,8	+8,3	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,2	в 2 раза	в 2,1 раза	+47,2	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.26 , трлн.руб..	Нет данны х		+7,2	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	394,0	+15,7	+15,7	-7,8	-1,1
17.	Международные резервы <u>России (ЗВР)</u> , на 20.02.26г. , млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	797,2	+25,6	+25,6	+2,0	-1,7
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-декабрь 2025 года, трлн.руб.	-5,6	+62,1	в 1,75 раза		
19.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.02.26г. , млрд. долл. США	62,0	+16,9	+7,5	-2,3	0.0
20.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	18,7 млрд. долл. США за 9 мес 25г				

	Другие показатели	05.03.2006	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.02.26г., %	15,5	16,0	21,0	6,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,18	77,45	85,75	61,91
23.	Нефть Brent (Urals / Brent $\approx$ 0,87-0,90)	85,12	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне возрастающего дефицита госбюджета (7% от доходной части), значительного роста государственного внешнего долга, отрицательных данных по инфляции, снижения темпов жилищного строительства, снижения перевозок, длительного и большого роста корпоративных и частных долгов и просроченных задолженностей.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран и остановка всей логистики Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

В этих условиях военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что ожидаемо ведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях нарастающей внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики и логистики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Вместе с тем, это стимулировало строительную и другие связанные отрасли, поддерживало общий экономический рост.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость и другие товары, остановило рост экономики.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено **794 126** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **2 %** меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (**812 201**)

Таблица 9 Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,

- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведет к росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует

восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

1. Исто Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

8.2 Основные социально-экономические показатели развитие Российской Федерации, Самарской области за 2025г

Самарская область расположена в юго-восточной части европейской территории России в среднем течении крупнейшей в Европе реки Волги и занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, что составляет 0,31% территории России. На севере она граничит с Республикой Татарстан, на юге - с Саратовской областью, на востоке - с Оренбургской областью, на северо-западе - с Ульяновской областью. Область протянулась с севера на юг на 335 км и с запада на восток на 315 км.

Численность населения региона по состоянию на начало 2025 года составила 3112,6 тыс. человек – 2,1% населения России и 11% населения Приволжского федерального округа. По численности населения Самарская область занимает 11 место среди регионов России и 3 место среди регионов Приволжского федерального округа. Областной центр – городской округ Самара с численностью населения 1154,3 тыс. человек.

Самарская область является высокоурбанизированным регионом, большинство ее граждан проживают в городской местности (79,3% от численности населения области). На территории Самарской области находится уникальная двухядерная Самарско-Тольяттинская агломерация, в которой проживает более 86% населения области.

Самарская область входит в ТОП 10 по объёму ВРП в Российской Федерации, объём которого составляет более 2 трлн рублей.

Важнейшим конкурентным преимуществом Самарской области является ее кадровый потенциал. Уровень профессиональной образованности рабочей силы региона имеет стабильно высокие показатели: в ее составе 87,9% граждан имеют среднее и высшее профессиональное образование (по итогам 2024 года). По этому показателю Самарская область занимает 6 место среди всех российских регионов и 2 место в Приволжском федеральном округе.

Население Самарской области отличается активной трудовой позицией: уровень занятости населения стабильно выше, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу, а уровень общей безработицы, рассчитываемый по методологии Международной организации труда, ниже общероссийских параметров.

Показатель	Самарская область	РФ	ПФО
Уровень занятости населения	62,3	61,4	60,6
Уровень безработицы по МОТ	2,0	2,5	1,9
Уровень зарегистрированной безработицы (на 01.01.2025)	0,3	0,4	0,3

За 2024 год на крупных и средних предприятиях области создано 13,1 тыс. рабочих мест (на 1,4 тыс. единиц больше, чем за предыдущий год). Количество высокопроизводительных рабочих мест увеличилось против 2023 года на 66,4 тыс. ед. (или на 12,3%) и составило 606,3 тыс. единиц (по предварительным данным).

Промышленный потенциал

Самарская область является одним из развитых промышленных центров России. Регион занимает 2 место в ПФО по объему отгруженных товаров промышленного производства, в том числе 2 место – по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, 3 место – по обеспечению электрической энергией, газом, паром, кондиционированию воздуха, 4 место – по добыче полезных ископаемых, обрабатывающим производствам.

На территории области функционируют около 650 крупных и средних промышленных предприятий. В структуре валового регионального продукта доля промышленности составляет 43,9% (по оценке 2024 года).

Промышленный комплекс включает в себя добывающие, обрабатывающие отрасли и энергетику. Основу развития экономики области составляют высокотехнологичные обрабатывающие производства с высокой добавленной стоимостью (автомобилестроение, производство авиационной и космической техники), производства с высокой глубиной переработки (химия, нефтепереработка, металлургия).

Таблица 10 Структура промышленного производства Самарской области в 2025 году

Вид производства	%
Добыча полезных ископаемых	19.6
Автотранспортные средства, прицепы и полуприцепы	18.7
Химические вещества и химические продукты	9.8
Пищевые продукты	8.8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6.7
Металлургия	5.4
Готовые металлические изделия, кроме машин и оборудования	5.5
Прочие транспортные средства и оборудование	2.9
Нефтепродукты	3.3
Резиновые и пластмассовые изделия	3
Электрическое оборудование	2.5
Напитки	2.6
Машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2.2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2.2
Лекарственные средства и медицинские материалы	2.2
Прочая неметаллическая минеральная продукция	1.5
Прочие производства	3.1

Индекс промышленного производства в Самарской области составил 95,5% относительно 2024 года. По итогам года позитивная динамика отмечена в отраслях, составляющих 44,3% объема промышленного производства Самарской области. С превышением уровня прошлого года развивались значимые отрасли промышленности, в том числе химия, авиационно-космический сектор, металлургия, производство пищевых продуктов, электрооборудования, лекарственных средств и медицинских материалов, а также сектор энергетики.

Сдерживающее влияние на развитие промышленности оказало снижение объемов производства в добыче полезных ископаемых, автомобилестроении, производстве нефтепродуктов, резиновых и пластмассовых изделий, напитков, машин и оборудования, компьютеров, электронных и оптических изделий, а также водоотведении, организации сбора и утилизации отходов деятельности по ликвидации загрязнений.

По выпуску ряда значимых номенклатурных позиций Самарская область занимает существенную долю в российском производстве. По итогам 2025 года региональными предприятиями произведено 41,3% легковых автомобилей выпускаемых в России, 21% подшипников, 17,2% аммиака, по 5-6% полимерных пленок, минеральных удобрений, пива, растительных масел, около 4% муки, по 3% пластмасс в первичных формах, шоколада и кондитерских изделий, около 2% электроэнергии. Все российские пилотируемые космические полеты осуществляются на ракетах самарского производства «Союз». В 2025 году произведенные в Самаре ракеты-носители обеспечили 13 пусковых кампаний с трех космодромов.

Для ускорения промышленного роста сформирована и реализуется государственная программа, направленная на создание экономических и организационных условий, обеспечивающих развитие промышленности Самарской области и повышение ее конкурентоспособности.

С целью стимулирования деятельности в сфере промышленности действует «Государственный фонд развития промышленности Самарской области», в том числе открывающий новые возможности для привлечения дополнительных средств из федерального бюджета. Деятельность Фонда направлена на предоставление финансовой поддержки субъектам деятельности в сфере промышленности, реализующим проекты по разработке и внедрению перспективных технологий, производству новой конкурентоспособной и высокотехнологичной продукции гражданского назначения с импортозамещающим или экспортным потенциалом.

Агропромышленный комплекс

В Самарской области земли сельскохозяйственного назначения составляют 75,7% от общей площади земельных ресурсов региона.

Среднегодовая численность занятых в сельском хозяйстве – 78,7 тыс. человек (4,8% от общей численности занятых в области).

Объём валовой продукции сельского хозяйства в 2025 году составил 245,5 млрд рублей или 105,8% к 2024 году (в сопоставимых ценах). Доля продукции сельского хозяйства Самарской области в общероссийском производстве составляет 2,3%. В структуре валовой продукции сельского хозяйства продукция растениеводства составляет 77,1%, продукция животноводства – 22,9%.

Отрасль растениеводства специализируется на выращивании зерновых, масличных и кормовых культур, картофеля, овощей и плодово-ягодной продукции. Отрасль растениеводства Самарской области располагает потенциалом, способным обеспечить в полном объёме потребности населения области в зерне, картофеле, овощах, плодах и ягодах, поставлять на внешний рынок значительные объёмы продукции.

Животноводство региона специализируется на молочном и мясном скотоводстве, свиноводстве, овцеводстве и птицеводстве.

Рейтинги

Таблица 11 Рейтинг Самарской области в ПФО по основным показателям социально-экономического развития (январь-декабрь 2025 года)

Показатель	Место в ПФО
Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	2
Объём инвестиций в основной капитал (январь-сентябрь 2025 года)	5
Объём валового регионального продукта (2023 год)	3
Ввод жилых домов	5
Оборот розничной торговли	4
Объём платных услуг	4
Среднедушевые денежные доходы населения (январь-сентябрь 2025 года)	4
Оборот общественного питания	2
Уровень занятости населения (в среднем в октябре - декабре 2025 года)	3

Внешние связи

Внешняя торговля Самарской области

Доля внешнеторгового оборота Самарской области во внешней торговле Приволжского федерального округа составила 12,4%.

Сальдо торгового баланса Самарской области за 2023 год сложилось положительное.

Товарная структура экспорта

В товарной структуре экспорта Самарской области за 2023 год преобладали:

- минеральные продукты – 51,6% от общего объема экспорта;
- продукция химической промышленности, каучук – 26,1%;
- машины, оборудование и транспортные средства – 7,9%

Товарная структура импорта

В импорте товаров ведущее место занимали:

- машины, оборудование и транспортные средства – 59,5 от общего объема импорта;
- металлы и изделия из них - 14,0%;
- продукция химической промышленности, каучук – 12,7%

Основные торговые партнеры

Торговыми партнерами Самарской области за 2023 год являлась 121 страна. Основными торговыми партнерами были страны дальнего зарубежья. Их доля в товарообороте составила 79,7%, в том числе в экспорте – 71,0%, в импорте – 91,1%.

Крупнейшие торговые партнеры при экспорте (всего 92 страны): Монголия (31,1%); Казахстан (10,8%); Китай (7,3%); Турция (7,1%); Грузия (6,2%); Узбекистан (5,3%); Беларусь (5,2%); Кыргызстан (4,4%); Индия (3,9%); Финляндия (2,5%); Иран (Исламская Республика) (1,2%);

при импорте (всего 95 стран): Китай (60,4%); Турция (5,1%); Беларусь (4,3%); Германия (3,9%); Корея, Республика (3,4%); Казахстан (3,0%); Индия (2,5%); Япония (1,8%); Италия (1,4%).

Инвестиции

Самарская область является регионом с высоким уровнем инвестиционной активности и по объемам привлекаемых инвестиций стабильно входит в первую двадцатку субъектов Российской Федерации.

В 2024 году общий объем инвестиций в основной капитал в Самарской области составил 568,6 млрд рублей, что на 45,9 млрд рублей или 1,3% в сопоставимых ценах больше, чем в 2023 году.

В общем объеме инвестиций 67,2% (382,0 млрд рублей) освоено организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства.

Основные объемы инвестиций в основной капитал в 2024 году были сосредоточены в обрабатывающих производствах (34,9% от общего объема инвестиций организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства), а также в транспортировке и хранении (19,0%), добыче полезных ископаемых (15,7%), энергетике (6,3%), торговлю (3,7%), в область информации и связи (3,8%), сельском хозяйстве (2,9%).

Основным инструментом обеспечения инвестиционного развития предприятий и организаций Самарской области является самофинансирование. По итогам 2024 года в структуре инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) основную часть – 74,2% – составили собственные средства организаций.

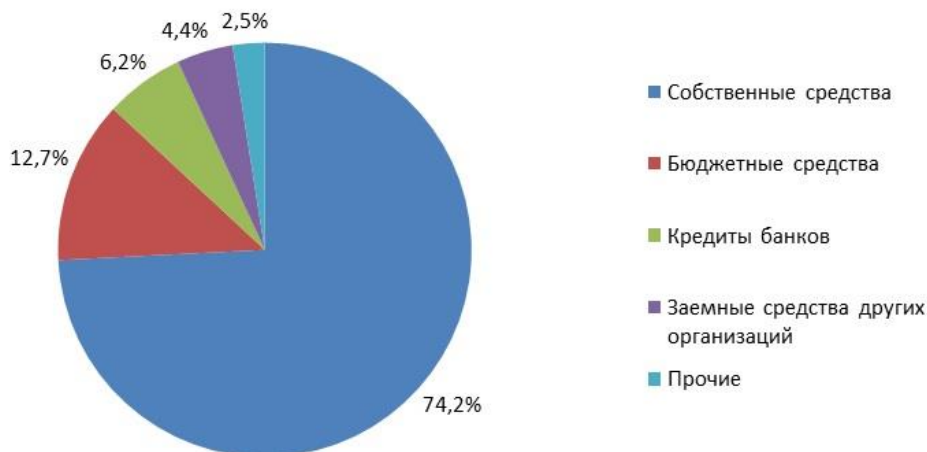


Рисунок 1 Структура инвестиции в основной капитал по источникам финансирования по итогам 2024 года

Транспортная инфраструктура

Самарская область занимает выгодное экономико-географическое положение, находясь на пересечении важнейших международных транспортных коридоров «Север-Юг» и «Запад-Восток».

В структуре транспортно-логистической системы России Самарский транспортный узел, представленный всеми видами транспорта, за исключением морского, имеет возможность обслуживать российские и международные грузопотоки из/в Казахстан, Среднюю и Юго-Восточную Азию, Европу и Китай.

По территории области проходит ряд магистральных железнодорожных линий, связывающих западные, южные, юго-западные и восточные регионы страны. Филиал ОАО «Российские железные дороги» - Куйбышевская железная дорога имеет мощные пассажирские, грузовые перерабатывающие и ремонтные комплексы. Эксплуатационная длина железнодорожных путей в области составляет около 1,4 тыс. км.

Международный аэропорт «Курумоч» (входит в холдинг «Аэропорты Регионов») - один из крупнейших в Поволжье. Новый пассажирский терминал международного аэропорта «Курумоч», который стал первым в России инфраструктурным объектом, построенным в рамках подготовки к Чемпионату мира в 2018 году. В 2022 году международный аэропорт Курумоч обслужил около 2,9 млн. пассажиров. Кроме того, Курумоч имеет статус аэропорта с 4 звездами Skytrax, а также в 2021 году аэропорт получил максимальный рейтинг 5 звезд Skytrax по COVID-безопасности.

По территории области протекает главная водная артерия европейской части России – река Волга, что обеспечивает развитие речных перевозок. Имеется доступ к Единой системе водных путей Европейской части РФ, выход к Каспийскому, Черному, Балтийскому морям, функционируют речные порты в Самаре и Тольятти. Протяженность внутренних водных путей 687 км.

Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием на территории Самарской области составляет 18,9 тыс. км, включая 929,7 км дорог федерального значения, 7,0 тыс. км дорог регионального и межмуниципального значения и около 11,0 тыс. км местных автодорог.

По территории Самарской области проходят три крупнейших российских газопровода: Челябинск-Петровск, Уренгой-Петровск, Уренгой-Новопсковск, а также нефте- и продуктопроводы, входящие в систему ОАО «АК «Транснефть», протяженностью более 5 тысяч километров.

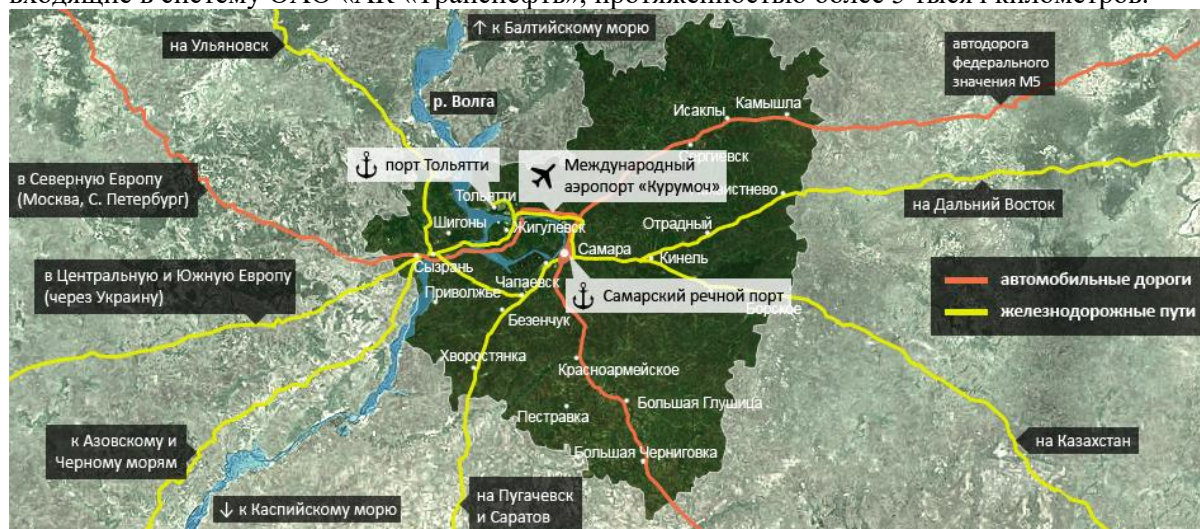


Рисунок 2 Международные транспортные коридоры

Источники информации:

1. Портал «Самарстат». Разделы: Население, Рынок труда и занятость, Цены и тарифы, Уровень жизни, Макроэкономика, Предприятия и организации, Жилищные условия, Предпринимательство (Строительство), Индикаторы. // <https://63.rosstat.gov.ru/ofstatistics>
2. Портал «Invest in Samara». Общие сведения о регионе // <https://www.investinsamara.ru/city/obshchie-svedeniya-o-regione>
3. Портал АНО «Агентство стратегических инициатив». Национальный инвестиционный рейтинг // https://asi.ru/government_officials/rating/
4. https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/values_so/#vrp_dinamyc

8.3 Общие сведения о рынке торговой недвижимости в г. Самара

Совокупный объем торговых площадей г. Самара образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие здания торговой функции – торговые центры и торгово-развлекательные центры;
- встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов (встройка) торгового назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на первой линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом, и в совокупности они образуют торговые коридоры. В них (особенность Самары) могут быть представлены разные по функционалу площади: как торговые, так и офисные. Однако для торговых коридоров (стрит-ритейла) все же характерно размещение точек продаж: мульти или монобрендовых магазинов, или офисов продаж (например, банков или риэлторских компаний), сферы услуг.

В г. Самара сложилось несколько торговых коридоров, отличающихся большим трафиком и пользующихся большим спросом среди арендаторов/покупателей недвижимости. Наиболее давние по сроку образования:

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
- ул. Победы и ул. Гагарина (периодически, на всем протяжении этой магистрали)

Деловой центр Самары образует локация, расположенная частично в Самарском, частично в Ленинском и Октябрьском районах. По своему движению деловой центр г. Самара все сильнее тяготеет из исторического центра (Самарский район) в Октябрьский, где торговые площади имеют максимальную для города концентрацию.

8.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости в г.о. Самара

ПРОДАЖА¹

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 60 400 руб. за 1 кв.м, от 60 400 до 87 800 руб. за 1 кв.м и свыше 87 800 руб. за 1 кв.м с НДС-22%.

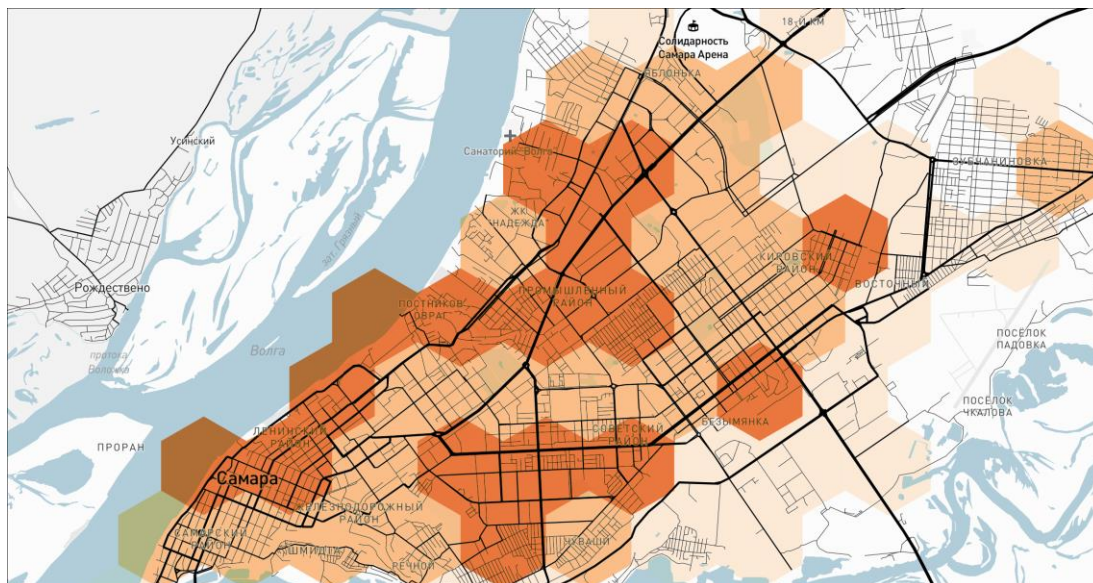


Рисунок 3 Тепловая карта цен предложений

¹ Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В Таблица 12 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Самары в период декабрь 2025 - январь 2026 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 35 100 до 250 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС-22%, при этом медианное значение составило 119 900 руб., а среднее 125 300 руб. за 1 кв.м с НДС-22%. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 40 000 руб. до 180 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС-22%, медиана зафиксирована на уровне 87 000 руб., среднее значение предложений 92 000 руб. за 1 кв.м с НДС-22%. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Самары составил от 18 400 руб. до 196 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС-22%, медиана составила 80 000 руб., а среднее значение находится на уровне 85 500 руб. за 1 кв.м с НДС-22%. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 5 800 руб., максимальной 60 000 руб. за 1 кв. м с НДС-22%, медианная цена предложения составила 24 900 руб., а средняя цена предложения 26 800 руб. за 1 кв.м с НДС-22%.

Таблица 12 Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС-22%

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	35 100	94 600	119 900	125 300	159 400	250 000
Офисные	40 000	65 000	87 000	92 000	117 500	180 600
ПСН	18 400	50 400	80 000	85 500	116 300	196 300
Пром/склад	5 800	16 200	24 900	26 800	35 700	60 000

В Таблица 13 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Самары зафиксирован в Октябрьском районе, медиана составила 131 000 руб./кв.м с учетом НДС-22%, более доступные площади торгового назначения расположены в Ленинском районе, медиана цен находится на уровне 92 600 руб./кв.м с учетом НДС-22%. По стоимости офисов города Самары лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период декабрь 2025 - январь 2026 составила 95 900 руб./кв.м с учетом НДС-22%. Недорогие офисные помещения расположены в Кировском районе города, медианное значение цены там составляет 69 200 руб./кв.м с учетом НДС-22%. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Куйбышевском районе с медианной ценой предложения 119 900 руб./кв.м с учетом НДС-22%, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана находится на уровне 60 400 руб./кв.м с учетом НДС-22%. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Железнодорожном районе, медиана цены предложения на уровне 38 500 руб./кв.м с учетом НДС-22%, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 16 000 руб./кв.м с учетом НДС-22% зафиксирована в Кировском районе города.

Таблица 13. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС-22%

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	129 200	82 600	60 400	38 500
Кировский	111 900	69 200	72 500	16 000
Красноглинский	130 000	81 700	65 800	-
Куйбышевский	107 700	-	119 900	28 300
Ленинский	92 600	95 900	86 000	-
Октябрьский	131 000	85 300	78 100	-
Промышленный	104 800	84 600	90 000	17 600
Самарский	115 600	89 300	73 300	-
Советский	100 000	95 000	69 100	23 800

На **Рисунок 4** показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Самары за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС-22%) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 112 900 до 120 700 руб./кв.м, с усредненным значением 117 900 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 84 600 до 88 500 руб./кв.м, со средним уровнем 87 142 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 80 000 до 84 700 руб./кв.м, усредненное значение составило 83 557 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 23 800 до 27 100 руб./кв.м, со средней величиной 26 014 руб./кв.м.

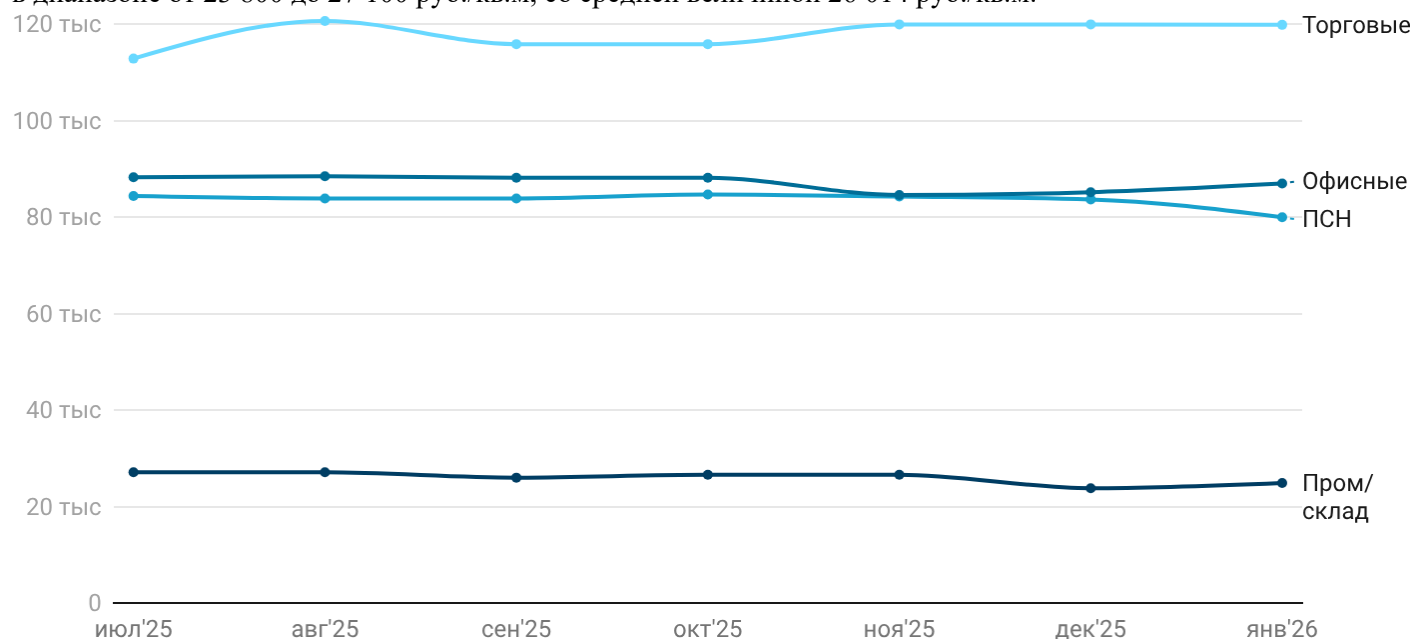


Рисунок 4 Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС-22%

На **Рисунок 5** изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 70 000 рублей с НДС-22% за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 60 000 - 70 000, помещения свободного назначения в диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС-22% за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 0 - 10 000 рублей с НДС-22% за 1 кв.м.

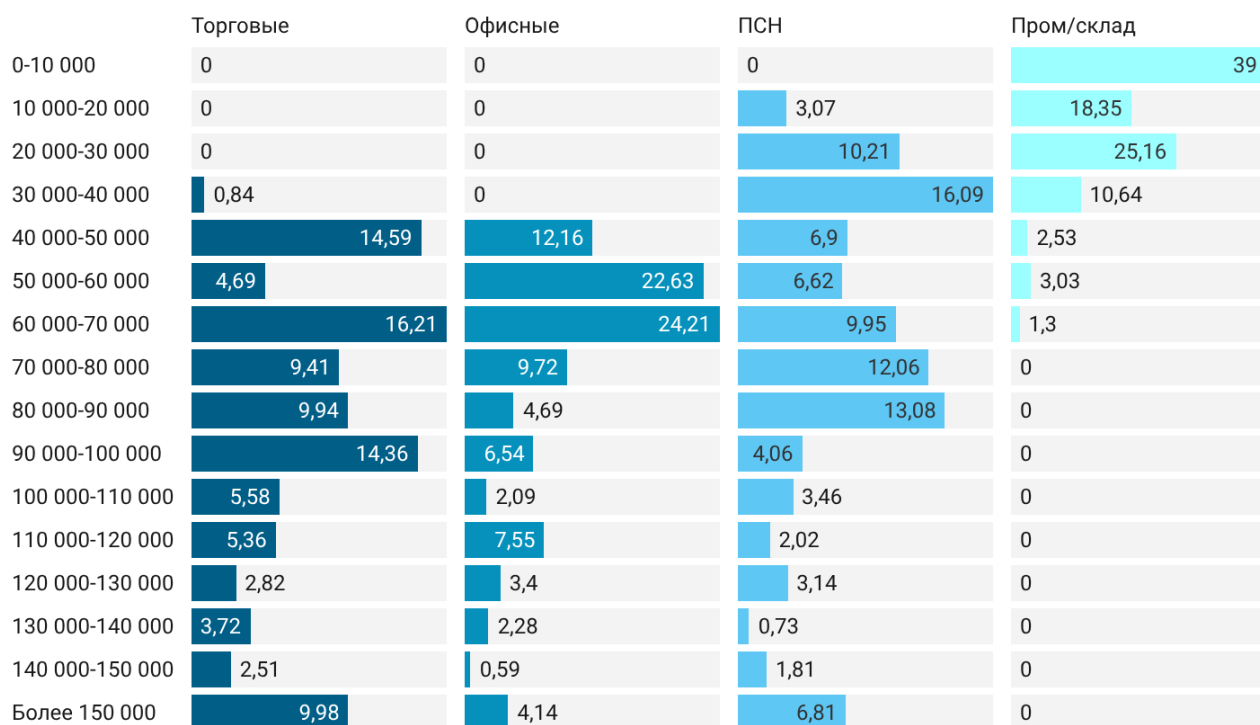


Рисунок 5. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

АРЕНДА²

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 6 000 руб. за 1 кв.м/год, от 6 000 до 10 000 руб. за 1 кв.м/год и свыше 10 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС-22%.

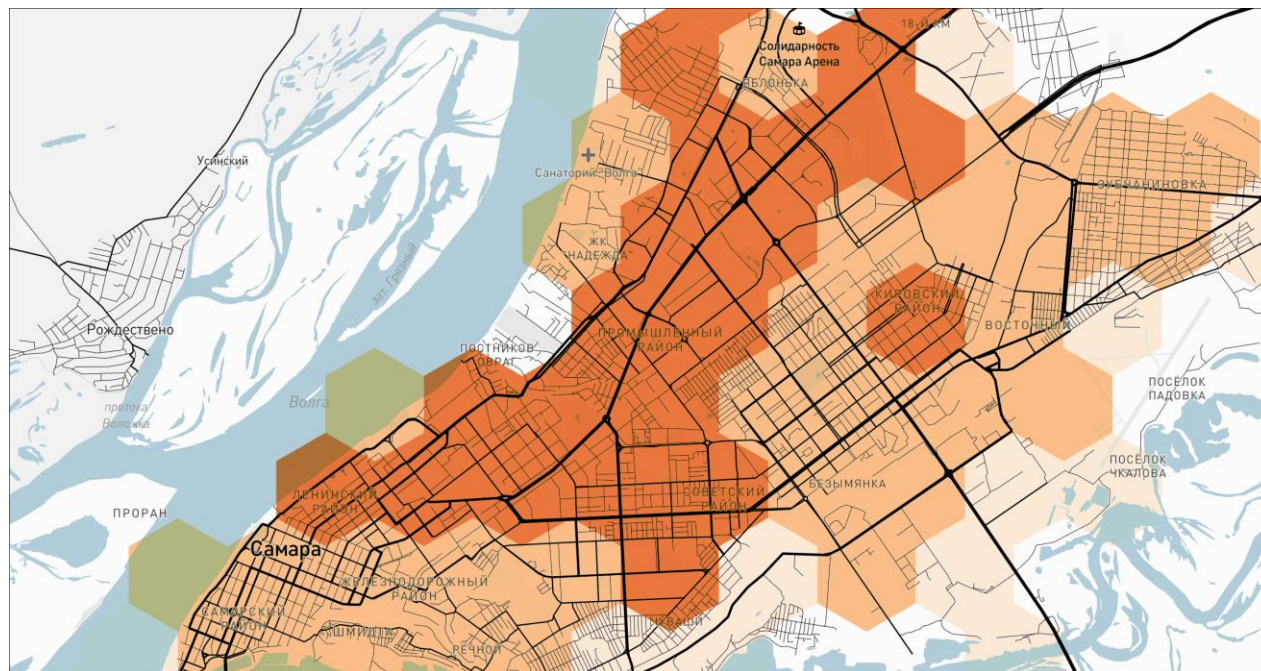


Рисунок 6 Тепловая карта арендных ставок

В Таблица 14 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилых недвижимости Самары в период декабрь 2025 - январь 2026 года. В дополнение к крайним и средним

² Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 600 до 25 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС-22%, при этом медиана ставок составила 12 000 руб., а среднее значение 12 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС-22%. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 800 руб. до 59 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС-22%, медиана зафиксирована на уровне 9 100 руб., среднее значение составило 10 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС-22%. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 3 000 руб. до 21 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС-22%, медиана находилась на уровне 9 400 руб., а среднее значение составило 9 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС-22%. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 900 руб., максимальной 9 600 руб. за 1 кв.м в год без НДС-22%, медиана составила 4 800 руб., средняя ставка аренды 5 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС-22%.

Таблица 14 Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС-22%

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	4 600	9 700	12 000	12 900	15 300	25 000
Офисные	3 800	7 200	9 100	10 300	11 800	59 100
ПСН	3 000	6 600	9 400	9 700	12 000	21 000
Пром/склад	1 900	3 600	4 800	5 000	6 000	9 600

В Таблица 15 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Октябрьском районе, медианное значение составило 14 422 руб./кв.м/год без НДС-22%, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Куйбышевском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 10 858 руб./кв.м/год без учета НДС-22%. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Октябрьский район, медианный уровень ставки в период декабрь 2025 - январь 2026 составил 10 197 руб./кв.м/год без НДС-22%. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Кировском районе города, медиана ставок там составляет 7 800 руб./кв.м/год без НДС-22%. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Красноглинском районе с медианной ставкой аренды 12 000 руб./кв.м/год без НДС-22%, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Куйбышевском районе, медиана составила 7 641 руб./кв.м/год без НДС-22%. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Кировском районе, медианное значение находилось на уровне 5 982 руб./кв.м/год без НДС-22%, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 4 000 руб./кв.м/год без НДС-22% расположены в Промышленном районе города.

Таблица 15 Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС-22%

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	11 949	8 400	9 440	4 560
Кировский	12 000	7 800	8 913	5 982
Красноглинский	13 500	9 900	12 000	4 750
Куйбышевский	10 858	8 000	7 641	4 440
Ленинский	12 000	10 148	9 070	-
Октябрьский	14 422	10 197	9 600	5 542
Промышленный	11 379	8 824	10 589	4 000
Самарский	10 908	9 000	8 276	-
Советский	12 000	8 400	8 636	4 800

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС-22%) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 12 000 до 12 100 руб./кв.м/год, с усредненным значением 12 014 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 8 400 до 9 100 руб./кв.м/год, со средним уровнем 8 785 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке

от 9 200 до 9 600 руб./кв.м/год, средний уровень составил 9 328 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 4 600 до 4 800 руб./кв.м/год, со средней величиной 4 771 руб./кв.м/год.

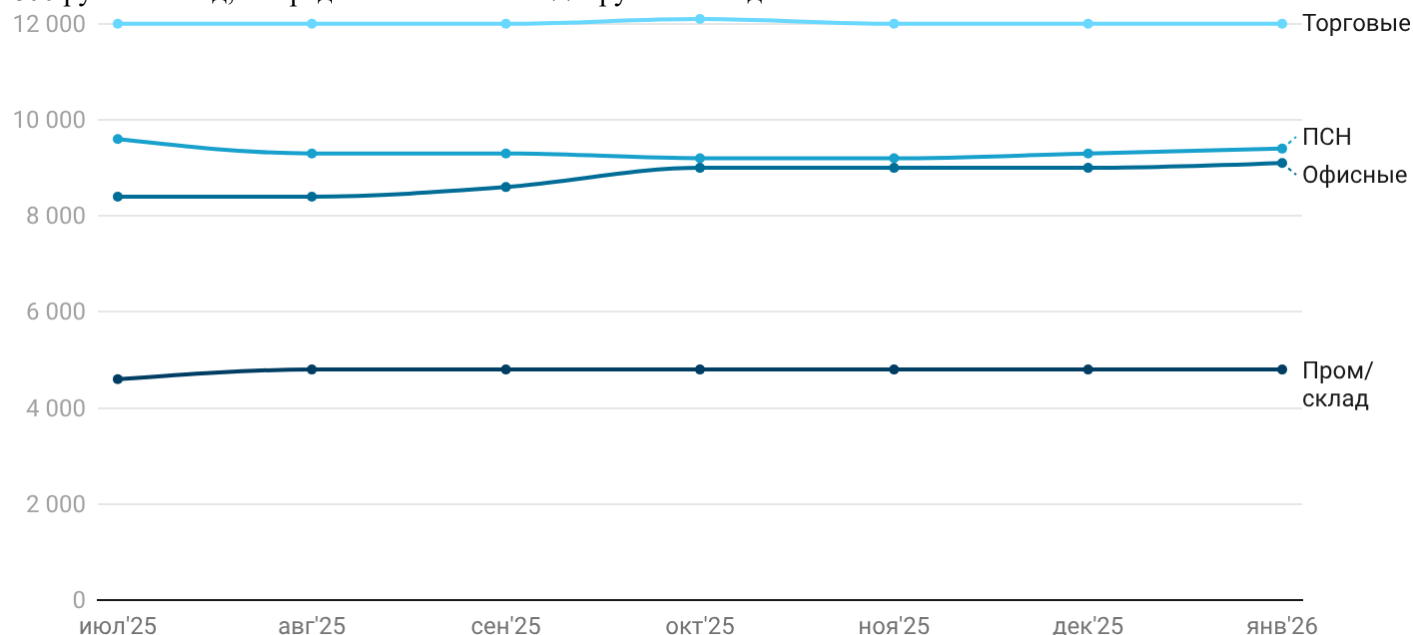


Рисунок 7 Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС-22%

На Рисунок 8 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС-22%, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 8 000 - 10 000, помещения свободного назначения в диапазоне 10 000 - 12 000 рублей без НДС-22% за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС-22% за 1 кв.м в год.

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-2 000	0	0	0	0,62
2 000-4 000	0	0,15	9,07	28,57
4 000-6 000	3,56	8,04	12,58	31,93
6 000-8 000	14,38	19,64	15,41	34,17
8 000-10 000	17,65	32,03	15,63	4,71
10 000-12 000	15,36	7,06	33,91	0
12 000-14 000	11,8	17,94	6,98	0
14 000-16 000	22,11	3,56	3,52	0
16 000-18 000	1,31	0,39	1,27	0
18 000-20 000	6,03	9,7	1,37	0
20 000-22 000	5,61	0,33	0,26	0
22 000-24 000	0,81	0,07	0	0
24 000-26 000	1,36	0,31	0	0
Более 30 000	0	0,77	0	0

Рисунок 8 Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение наиболее эффективным использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу имуществом

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово-оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта.

Принимая во внимание указанные критерии, и согласуя с объемно-планировочными решениями оцениваемого объекта, его местоположением с экономической точки зрения, делают нерациональным его перепрофилирование под другие типы использования, а затраты на реконструкцию и ремонт будут соответствовать принципу вклада – создание дополнительной прибавочной стоимости.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использования в качестве части нежилого помещения .

10 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание местоположения объекта оценки



Рисунок 9. Местоположение объектов аренды на карте метрополитена

Самарский метрополитен (полное название — Муниципальное предприятие городского округа

Самара технические показатели

— система городского внеуличного рельсового общественного транспорта в городе Самаре. Пятая по вводу в эксплуатацию в России, вторая в Приволжском федеральном округе, двенадцатая на постсоветском пространстве. До 1992 года — Куйбышевский метрополитен, с октября 2013 года носит имя А. А. Росовского. Насчитывает 10 станций, из них 9 — подземных и одна — наземная. На текущий момент, метрополитен состоит из одной линии, эксплуатационная длина которой составляет 11,6 км. Строительство МП г.о. Самара «Самарский метрополитен» осуществляется в соответствии государственной программой Самарской области «Развитие транспортной системы Самарской области на 2014 - 2025 годы», утвержденной постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 677. Распоряжением Правительства Самарской области от 13.07.2015 № 553-р утверждена документация по планировке территории в городском округе Самара в целях размещения объекта II очереди метрополитена на участке от Хлебной площади до Центрального автовокзала протяженностью 9 км с шестью станциями. В 2015 году ГКУ СО «Управление капитального строительства» проведен открытый конкурс определения поставщика для выполнения проектно-изыскательских работ по объекту:

«Проектирование и строительство метрополитена в городском округе Самара» (II очередь строительства на участке от ст. «Хлебная площадь» до ст. «Орловская» (Центральный автовокзал).

1 ЭТАП. Участок от ст. «Вокзальная» до ст. «Карла Маркса» (пересадочная на ст. «Московская») протяженностью 3,57 км.

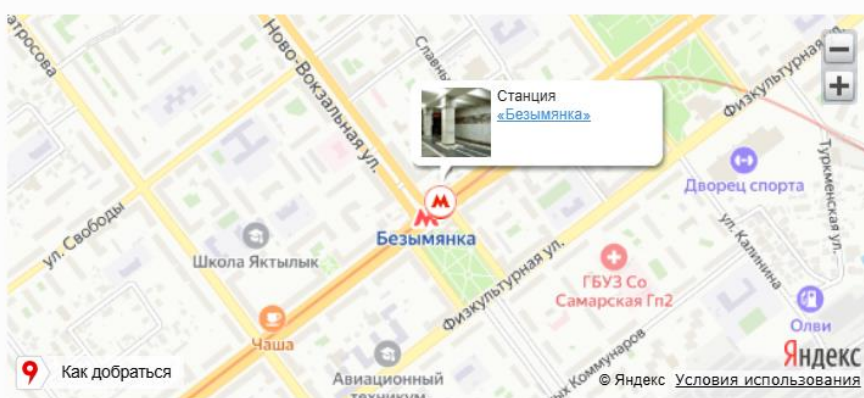
В настоящее время³ ведется строительство 11-ой станции «Театральная», которая станет конечной на первой линии. Она будет располагаться на участке улицы Галактионовской от Вилоновской до Красноармейской.

³ Источник: <https://metrosamara.ru/about/development/>

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА 2025 ГОД

1.	Дата ввода в эксплуатацию	25.12.1987
2.	Протяженность линии (км)	11,6
3.	Развернутая длина перегонных тоннелей и главных путей (км)	22,7
4.	Количество станций	10
5.	Количество рабочих вестибюлей (закрытых для пассажиров — 3, недостроенных — 4)	12
6.	Количество станций оборудованных эскалаторами	4
7.	Количество эскалаторов в эксплуатации	18
8.	Инвентарный парк вагонов	50
9.	Максимальный размер движения поездов (пар поездов в час)	6
10.	Минимальный интервал движения (сек.)	600
11.	Объем перевозок пассажиров (млн.)	11,559859
12.	Среднесуточный объем перевозок пассажиров (тыс.)	31,671
13.	Выполнение графика движения поездов (%)	99,95

СТАНЦИЯ «БЕЗЫМЯНКА»



<http://metrosamara.ru/about/scheme/bezmyanka>

Таблица 16 «Описание местоположения объекта оценки»

Показатель	Описание объекта оценки
Округ, микрорайон	Самарская область, г. Самара, Советский район станция метро Безымянка (подземный переход)
Престижность и привлекательность района	Средняя
Типичное окружение	Жилая многоэтажная застройка, административные, торговые здания
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Транспортная доступность	Хорошая, высокий транспортный поток
Пешеходный трафик	Средний
Экологическая обстановка	В пределах нормы
Состояние прилегающей территории	Благоустроена

Таблица 17 «Характеристика объекта оценки»

Характеристика	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Наименование	нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом),	нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение

Характеристика	Объект оценки №1	Объект оценки №2
	назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район
Правообладатель	Муниципальное предприятие городского округа Самара «Самарский метрополитен имени А.А.Росовского»	
Вид права	Хозяйственное ведение	
Адрес	Самарская обл., г. Самара, Советский район	
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы	• Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2022-12080429 от 28.01.2022г.	
Обременения	Не зарегистрированы	
Площадь подлежащая оценке, кв.м	1 кв.м	1 кв.м
Фактическое использование (назначение)	В качестве мест под размещение торговых киосков Универсальное назначение торговое, свободное назначение, вспомогательные площади	
Оцениваемые права	право временного владения и пользования объектом.	

Таблица 18. «Описание конструктивных элементов»

Характеристика	Значение	
Тип оцениваемого здания	Сооружение метрополитена	
Этаж	Подвальный этаж, подземный переход, вестибюль	
	подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания	подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания
Фундамент	ж/б ленточный	
Стены наружные	Железобетонные, Колонны бетонные	
Материал межэтажных перекрытий здания	Железобетонные	
Процент износа здания - по данным визуального осмотра, %	30%	
Описание внутренней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки		
Общее состояние помещения	Хорошее ⁴	
Отделка	Простой ремонт	
Текущее использование объекта оценки:	Часть помещения вестибюля- подземный переход на станции метро	

Сопоставление свойств указанных для оценки объекта, на который предоставлены юридические и технические документы, подтверждает, что данные объекты являются подлинными объектами оценки.

⁴ Согласно «Шкале оценки физического состояния и вида отделки помещений», приведенной в приложении к данному Отчету

Визуальный осмотр объекта оценки

Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5

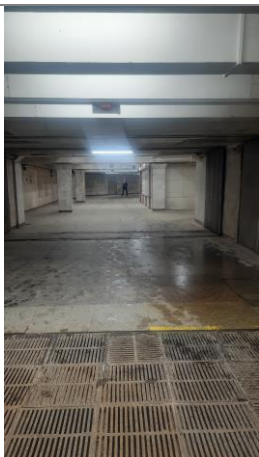


Фото 6



Фото 7



Фото 8

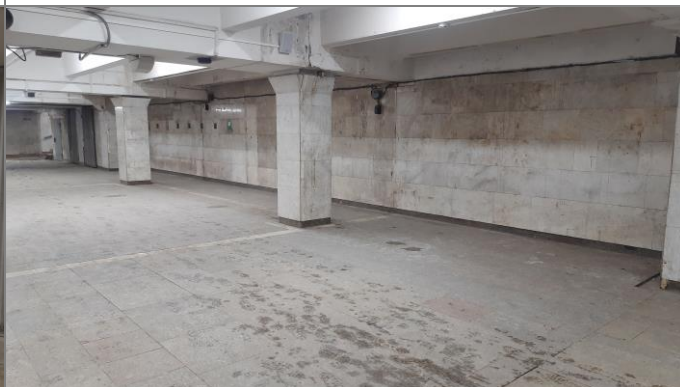


Фото 9



Фото 10

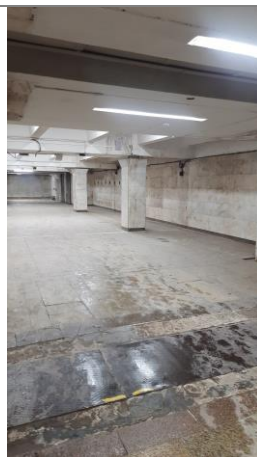


Фото 11

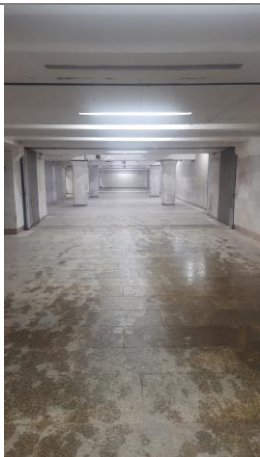


Фото 12



11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ в отчете использовались три подхода оценки имущества (или обоснован отказ от применения отдельных подходов). Последовательность применения подходов и используемые методы оценки раскрыты в настоящем отчете выше.

Существенные особенности подходов характеризуются:

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Все три подхода используют рыночную информацию.

Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объектов оценки.

Сравнительный подход определяет рыночные цены непосредственно на данную единицу оцениваемого имущества.

Доходный подход определяет рыночные цены оцениваемых объектов исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от их использования или продажи.

Таким образом, подходы к оценке описывают жизненный цикл стоимости оцениваемой собственности:

- затратный подход – это возникновение стоимости с точки зрения замещения объекта оценки;
- сравнительный подход – современная стоимость объекта оценки в соответствующем секторе рынка, определяемая через процедуры сравнения;
- доходный подход – стоимость объекта оценки с точки зрения будущих выгод, ожидаемых к получению его владельцем.

11.1. Затратный подход

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

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Аренды к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже).

Исходя из низкой точности определения доли затрат, приходящейся на содержание объекта оценки, сложности определения эффекта синергии для определения «добавочной продуктивности», отсутствия информации и значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Таким образом, оценщик счел нужным отказаться от использования затратного подхода.

11.2. Сравнительный подход

Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации. В данном случае при расчетах Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2) Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4) Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Метод сравнения продаж. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода;

В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

C_{cp} - рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

P_i - цена аналога i , ден. ед.;

K_j - коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

F_j - величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для

Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

Сравнительный подход применяемый к оценке объекта является совокупностью методов оценки стоимости, которые основаны на сравнении с подобными аналогами объекта оценки, о которых доступна информация о стоимости сделок с ними. Сравнительный подход имеет следующие условия:

1. не уникальность объекта;
2. подробная информация, включающая условия совершения сделок;
3. сопоставимость факторов, которые влияют на стоимость сравниваемых аналогов

Для осуществления такого подхода к оценке проходят через этапы изучения рынка сбор и проверку информации о выставляемых в аренду или о уже арендованных аналогичных объектах оценки; сравнения данных об выбранных аналогах и объекте оценки; корректировку цен аренды отобранных аналогов с учетом отличий от объекта оценки

Плюсы сравнительного подхода следующие:

1. мнение арендодателей и арендаторов отражено в итоговой стоимости аренды;
2. инфляция и изменение финансовых условий отражены в ценах аренды;
3. он обоснован статически;
4. на отличия объектов, которые сравниваются, могут вноситься корректировки;
5. прост в применении и надежен.

Однако наравне с преимуществами сравнительного подхода, он имеет ряд недостатков:

1. условия аренды различны;
2. сбор информации о практических ценах аренды и о специфических условиях сделки достаточно сложен;
3. подход зависим от активности и стабильности рынка;
4. данные о существенно различающейся аренде сложно согласовать.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде). Рассмотрим базовый перечень ценообразующих факторов для арендных договоров, требующих обязательного рассмотрения: – качество прав (наличие обременений прав пользования и владения; срок аренды; условия досрочного расторжения договора; отсутствие регистрации договора); – условия финансирования (условия назначения ставок арендной платы; платеж эквивалентом денежных средств (в этом случае, требуется перерасчет в денежную форму)); – особые условия (наличие финансового давления на сделку; нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи; специальные условия стимулирования арендаторов); – условия рынка (изменение цен во времени; отличие цены предложения от цены сделки); – местоположение (адекватность района и окружения; близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам; доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог; качество среды (экология); состояние окружающей застройки); – физические характеристики (характеристики здания; архитектурно-планировочные решения; особенности локального местоположения; размеры и форма помещений; класс качества; потребность в ремонте помещений (отделка и оборудование)); – экономические характеристики (функциональность (соотношение полезных и общих площадей); уровень стартовых затрат арендатора и время до начала функционирования его бизнеса; сервис и дополнительные элементы (обеспеченность связью и коммунальными услугами; наличие парковки и вспомогательных помещений; состояние системы управления и безопасности; наличие оборудования для бизнеса).

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения.

При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области. Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы сдаваемый в аренду объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

11.2.1. Расчет стоимости аренды объектов оценки методом сравнения продаж

Для оценки стоимости аренды объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщики использовали метод сравнения продаж. При применении данного метода стоимость оцениваемого объекта определяется путем анализа стоимости сделок или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

11.2.2 . Выбор объектов-аналогов

В результате анализа рынка универсальных площадей г. Самара Оценщиками были выявлено 5 предложений аренды объектов, наиболее схожих с оцениваемым. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже. Копии Интернет страниц и коммерческих предложений представлены в Приложении настоящего отчета.

Таблица 19 «Аналоги для объектов оценки (аренда)»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Тип объекта	Часть помещения , коридор	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Функциональное назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Условия финансирования предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка, в том числе:						
Дата предложения	05.03.2026 г.	05.03.2026 г.	05.03.2026 г.	05.03.2026 г.	05.03.2026 г.	05.03.2026 г.
Возможность торга	-	торг	торг	торг	торг	торг
Передаваемые имущественные права	Хоз.ведение	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение в Самарской области	г. Самара, Советский район	г. Самара, Октябрьский район	г. Самара, Красноглинский район	г. Самара, Октябрьский район	г. Самара, Кировский район	г.Самара,Кировский район
Адрес	Станция метро "Безымянка"	ул. Московское ш.,д.106 ТЦ «Мост»	ул. Мира,д. 9А	ул. Московское ш.,д.106 ТЦ «Мост»	ул. Стара-Загора, 117.	ул. Стара-Загора, 117.
Расположение относительно "красной линии"	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Возможность торга	нет	да	да	да	да	да
Проходимость	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Этаж/Этажность	подвал лит.3 на отм. + 4.340	1/4	1/1	1/3	1/5	1/5
Общая площадь, кв.м.	1,00	6,5	6	2	7	10,00
Общее физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Внутренняя отделка	простая	улучшенная	улучшенная	Средняя	Средняя	Средняя
Наличие коммуникаций	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации	Все городские коммуникации
Ограниченность доступа к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Наличие парковочных мест	Стихийная парковка	есть	есть	есть	есть	есть
Структура арендной платы	операционные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	операционные расходы и коммунальные платежи входят в стоимость аренды	операционные расходы и коммунальные платежи входят в стоимость аренды	операционные расходы и коммунальные платежи входят в стоимость аренды	операционные расходы и коммунальные платежи оплачиваются	операционные расходы и коммунальные платежи оплачиваются

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
					отдельно	отдельно
Арендная ставка, руб/1 кв.м.	определяется	5 354	5 000	5 000	3 000	3 000
Источник информации		https://samara.cian.ru/rent/commercial/322021529/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/319664112/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/319669790/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/315647993/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/315647993/

Определение поправок и порядок их внесения для объекта оценки

При сравнении объектов-аналогов установлено, что форма права на помещения, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа объектов-аналогов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом недвижимости.

Для всех объектов аналогов условия расчетов типично рыночные, расчет денежными средствами, данные об offerтах не имеют временных отличий. На указанные элементы сравнения корректировки не вносились.

Корректировка на торг

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены, предложений на продажу, внесены поправки учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов. Величина такой скидки может достигать до 50%, и зависит от сегмента рынка недвижимости, местоположения объекта, уровня физического состояния, и текущего спроса на рынке.

Поправка на торг была определена на основании данных, исследованных данных сайта Statrael⁵ Результаты исследования приведены ниже.

Таблица 20 «Рекомендуемые значения скидки на торг для арендных ставок активный рынок»

Объект недвижимости, расположенный на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение РП ¹	По результатам ²		
				A группа	B группа	C группа
A. При продаже объектов						
Торговые помещения и земельный участок	0,00	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
Офисные и другие общественные помещения и земельный, в том числе многоэтажные в рамках (СТО), с земельным участком	0,07	0,06	0,03	0,04	0,03	0,04
Складские помещения и земельный с земельным участком	0,00	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
Производственные помещения и земельный с земельным участком	0,10	0,07	0,04	0,06	0,04	0,04
Сельскохозяйственные земельный и строений на земельном участке, в зависимости от близости к объекту оценки к объекту оценки, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,00	0,01	0,01	0,03	0,01	0,17
Сараи и земельный участок - в зависимости от готовности к использованию земельного участка	0,03	0,01	0,01	0,03	0,01	0,17
Капитальная (складовая, производственная) земельный, строений и строений на земельном участке	0,10	0,07	0,04	0,03	0,04	0,17
B. При аренде объектов						
Торговые помещения и земельный с земельным участком	0,01	0,07	0,05	0,06	0,05	0,04
Офисные и другие общественные помещения и земельный с земельным участком	0,00	0,07	0,05	0,05	0,05	0,03
Складские помещения и земельный с земельным участком	0,01	0,07	0,05	0,06	0,05	0,04
Производственные помещения и земельный с земельным участком	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00	0,05

Корректировка принята на уровне среднего значения из доверительного интервала -5% доли ед.

Корректировка на местоположение требуется, так как объекты аналоги располагаются в разных районах, и имеют небольшое различие в факторах, которые влияют на формирование цены. Корректировка выполнялась на основании данных анализа рынка представленных в отчете. Корректировка рассчитывалась как отношение удельного показателя стоимости аренды торговых помещений за 1 кв.м, в районе расположения объекта оценки и удельного показателя стоимости аренды района расположения объекта аналога.

Таблица 21 Средние удельные показатели цены арендной ставки торговых помещений за январь 2026г.

Категория	Торговые		Офисные		ПСН		Ср.знач
	руб./год	руб./мес	руб./год	руб./мес	руб./год	руб./мес	
Железнодорожный	11949	1 080	8400	700	9440	800	860
Кировский	12000	1 000	7800	607	8913	677	761
Красноглинский	13500	1 142	9900	978	12000	752	957
Куйбышевский	10858	1 000	8000	735	7641	633	789
Ленинский	12000	1 000	10148	767	9070	769	845

⁵Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Категория	Торговые		Офисные		ПСН		Ср.знач
	руб./год	руб./мес	руб./год	руб./мес	руб./год	руб./мес	руб./мес.
Октябрьский	14422	1 194	10197	785	9600	833	937
Промышленный	11379	957	8824	750	10589	750	819
Самарский	10908	901	9000	750	8276	784	812
Советский	12000	1 000	8400	700	8636	772	824

Таблица 22 «Значение корректировок для объекта оценки»

Месторасположение		г. Самара, Советский район	г. Самара, Октябрьский район	г. Самара, Красноглинский район	г. Самара, Октябрьский район	г. Самара, Кировский район	г. Самара, Кировский район
Средняя стоимость аренды торговых помещений в административном районе города	руб./кв. м	1 000	1 194	1 142	1 194	1 000	1 000
Коэффициент корректировки	доли ед.	1,00	0,84	0,88	0,84	1,00	1,00

Корректировка на масштаб объекта (общая площадь)

Данная корректировка не проводится - в аренду сдаются площади от 1 до 15 кв.м.

Поправка на этаж расположения

Данный фактор оказывает значительное влияние на цену, площади расположенные на первых этажах, более привлекательны для потенциального арендодателя. Обусловлено это, тем что интенсивность пешеходного потока на первом этаже всегда выше чем на этажах выше. - отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Таблица 23 Корректировка на этаж расположения⁶

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,82	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,98
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,98
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	0,92
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,04	0,98
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,03	0,98

Корректировки на физическое состояние объекта не требуется, объекты аналоги и объект оценки находятся в сопоставимом состоянии. *Корректировка не требуется.*

Корректировки на качество отделки

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем

⁶ Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3679-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>

техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Корректировка была определена на основании данных, исследованных данных сайта Statrael⁷

Таблица 24 «Матрица коэффициентов»

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,14
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	1,20
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	1,32
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Таблица 25 Коэффициенты корректировки на красную линию

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,00	0,92
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

Поправка на учет операционных расходов - Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей). Включают расходы:

⁷ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3665-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости)

Таблица 26 «Рекомендуемые значения корректировки»⁸

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,35	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,32	0,24
3	Складские помещения и здания	0,04	0,22	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,32	0,22

$$K=1/1,26=0,7937$$

Поправка на пешеходный трафик (проходимость)

Корректировка не применяется – все аналоги и объекты оценки находятся в местах высокой проходимости.

По остальным факторам объект оценки и объекты аналоги имеют схожие технические характеристики, корректировки не требуются.

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости по методу сравнения продаж

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

⁸Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4042-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2026-goda>

Для определения итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Таблица 27 «Расчет методом сравнения продаж объектов оценки»

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь	кв. м	6,5	6	2	7	10,00
Арендная ставка предложения	руб./кв.м/мес.	5 354	5 000	5 000	3 000	3 000
Поправка на торг						
Возможность торга		да	да	да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500	0,9500
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	5 086	4 750	4 750	2 850	2 850
Поправка на местоположение						
Месторасположение		г. Самара, Советский район	г. Самара, Октябрьский район	г. Самара, Красноглинский район	г. Самара, Октябрьский район	г. Самара, Кировский район
Коэффициент корректировки	доли ед.	0,84	0,88	0,84	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/мес.	4 260	4 159	3 978	2 850	2 850
Поправка на общую площадь						
Площадь	кв. м	6,5	6	2	7	10,00
Коэффициент корректировки	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/мес.	4 260	4 159	3 978	2 850	2 850
На этаж расположения						
Этаж расположения объекта	доли ед.	1/1	цоколь/14	2/2	цоколь/1	1/9
Коэффициент корректировки	руб./кв.м/мес.	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость		3 280	3 202	3 063	2 195	2 195
Пешеходный трафик						
Общее физическое состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	3 280	3 202	3 063	2 195	2 195
Поправка на состояние отделки (ремонта)						
Внутренняя отделка		улучшенная	улучшенная	Средняя	Средняя	Средняя
Коэффициент корректировки	доли ед.	0,91	0,91	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/мес.	2 982	2 911	3 063	2 195	2 195
Поправка на расположение относительно красной линии						
Расположение относительно "красной линии"		1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Относительная корректировка	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/мес.	2 982	2 911	3 063	2 195	2 195
Структура арендной платы						
Структура арендной платы		операционные расходы и	операционные расходы и	операционные расходы и	операционные расходы и	операционные расходы и

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Относительная корректировка		0,7937	0,7937	0,7937	1,0000	1,0000
Итого скорректированная стоимость	руб./кв.м/мес.	2 367	2 310	2 431	2 195	2 195
Поправка на тип объекта						
Тип объекта		свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Относительная корректировка	доли ед.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/мес.	2 367	2 310	2 431	2 195	2 195
Итого скорректированная стоимость		2 367	2 310	2 431	2 195	2 195
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв.м/мес.	2 987	2 690	2 569	805	805
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-	0,412	0,423	0,436	0,622	0,622
Весовой коэффициент		0,164	0,168	0,173	0,247	0,247
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта с НДС-22%	руб. мес.	2 283				

11.3. Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Исходя из низкой точности определения доли дохода, получаемого от сдачи в аренду объекта оценки, сложности определения эффекта синергии для определения «добавочной продуктивности», отсутствия информации и значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Таким образом, оценщик счел нужным отказаться от использования доходного подхода.

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
2. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Так как Оценщик счел необходимым отказаться от применения затратного и доходного подходов, поэтому нет необходимости в согласовании результатов оценки.

Таблица 28 «Результаты, полученные с применением различных подходов»

Объект оценки	Затратный, руб. с НДС-22%	Сравнительный, руб. с НДС-22%	Доходный, руб. с НДС-22%
Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м ² , с целью сдачи площади в аренду :			
нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	не применялся	2 283	не применялся
нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	не применялся	2 283	не применялся

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями СРО «АРМО» в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.

Таблица 29 Итог

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости	
	с НДС-22% (руб./кв.м)	Без НДС-22% (руб./кв.м)
Величина ежемесячной арендной платы (без учета платы за эксплуатационное обслуживание и иные предоставляемые коммунальные услуги) за временное пользование 1 м ² , с целью сдачи площади в аренду : нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 117 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	2 283	1 871,31
нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 71 (в соответствии с техническим паспортом), назначение помещения: коридор, расположенного на этаже подвал лит.3 на отм. + 4.340 здания, назначение: нежилое,наименование: Станция метро «Безымянка», кадастровый номер: 63:01:0000000:22888, находящегося по адресу: Российская Федерация, Самарская область,г. Самара, Советский район	2 283	1 871,31

Оценщик ООО «Городская служба оценки»



С.Е. Самойлова

С.Е. Самойлова

Список используемой литературы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (с изменениями на 13 июля 2015 года);
3. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015

Справочная литература. Информационные источники

1. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты , скидки для сравнительного подхода.
2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.
3. Internet–ресурсы: <https://statrile.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://ezhkh.gzhi-samara.ru/>, <https://samara.cian.ru/>
4. Сведения из риэлтерских фирм.

Методическая литература

1. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, издательство СПбГТУ 1997г.
2. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, издательство СПбГТУ 1997г.
3. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, Санкт-Петербург, «Технобэлт», 1995г.
4. Гл. редактор Луизо Ю.В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, издательство «Дело», 1998г.
5. Фридман Дж, Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М, издательство «Дело», 1995г.
6. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство "МКС", 2003 г
7. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
8. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
9. Л.А.Михайлец В.Б. Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода.- Вопросы оценки, № 1 от 2005г., стр. 2.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



Муниципальное предприятие
городского округа Самара
«Самарский метрополитен
имени А.А. Росовского»
(МП г.о. Самара
«Самарский метрополитен»)

Гагарина ул., д. 11а, г. Самара, 443079
тел.: (846) 336-19-01
e-mail: sm@metrosamara.ru
http://metrosamara.ru
ОКПО 00120891; ОГРН 1026300530453
ИНН/КПП 6311013028/631101001

19.02.2026 № 261/02
На № _____ от _____

Балансовая справка
на 19.02.2026

Наименование	Дата принятия на учет	Первоначальная стоимость (руб.)	Амортизация (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
Станция метро Безымянка инв.№24002	01.12.1987	52 877 030,80	5 509 553,96	47 367 476,84

Директор



С. В. Шамин

Главный бухгалтер



Т. Н. Бусарова

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2022, поступившего на рассмотрение 28.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12080429			
Кадастровый номер:	63.01.0000000.22889		
Номер кадастрового квартала:	63.01.0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 8-06480; Инвентарный номер 8-06480 (36.401.002.000336570)		
Местоположение:	Самарская область, г.Самара, Советский район		
Площадь:	8528.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Станция метро "Победа"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	326605018.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63.01.0000000.912		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
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		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12080429			
Кадастровый номер:	63.01.0000000.22889		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Еремин Дмитрий Валерьевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12080429			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:22889	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	муниципальное предприятие городского округа Самара "Самарский метрополитен имени А.А. Росовского", ИНН: 6311013028
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное владение 63-63-01/249/2012-603 12.12.2012 00:00:00
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:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование городской округ Самара
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 63-63-01/208/2012-888 23.11.2012 00:00:00
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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

[illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНДИКАТЫ, ФАМИЛИИ
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12080429			
Кадастровый номер: 63:01:0000000:22889			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-63

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	389050.15	1380529.7	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2	389058	1380539.48	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
3	389054.28	1380542.4	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
4	389046.52	1380532.42	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389050.15	1380529.7	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	388980.58	1380349.46	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2	388984.64	1380354.78	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
3	388974.46	1380362.58	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
4	388970.39	1380357.26	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	388980.58	1380349.46	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389074.63	1380508.94	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2	389078.47	1380505.97	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
3	389086.66	1380516.13	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12080429			
Кадастровый номер: 63:01:0000000:22889			

4	389082.93	1380519.24	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389074.63	1380508.94	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389006.78	1380387.01	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2	389011.2	1380392.4	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
3	389001.52	1380400.34	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
4	388997.1	1380394.95	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389006.78	1380387.01	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389034.56	1380509.83	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2	389030.71	1380512.74	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
3	389022.79	1380502.73	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
4	389026.63	1380499.83	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389034.56	1380509.83	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	388926.27	1380391.6	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2	388930.34	1380396.92	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
3	388920.15	1380404.7	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
4	388916.09	1380399.39	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	388926.27	1380391.6	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	389056.26	1380485.92	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 7

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12080429							
Кадастровый номер:				63:01:0000000.22889			
2	389060	1380483.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	389068.4	1380493.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	389064.76	1380496.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	389056.26	1380485.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	388957	1380426.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	388961.07	1380432.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	388950.88	1380440	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	388946.81	1380434.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	388957	1380426.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	388920.5	1380338.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	388917.77	1380340.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	388922.89	1380347.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	388925.56	1380345	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	388920.5	1380338.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 8						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
28.01.2022г. № КУВИ-001/2022-12080429						
Кадастровый номер:			63:01:0000000:22889			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-63						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

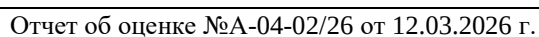
Выкипировка из Технического плана здания от 02.10.2012г.

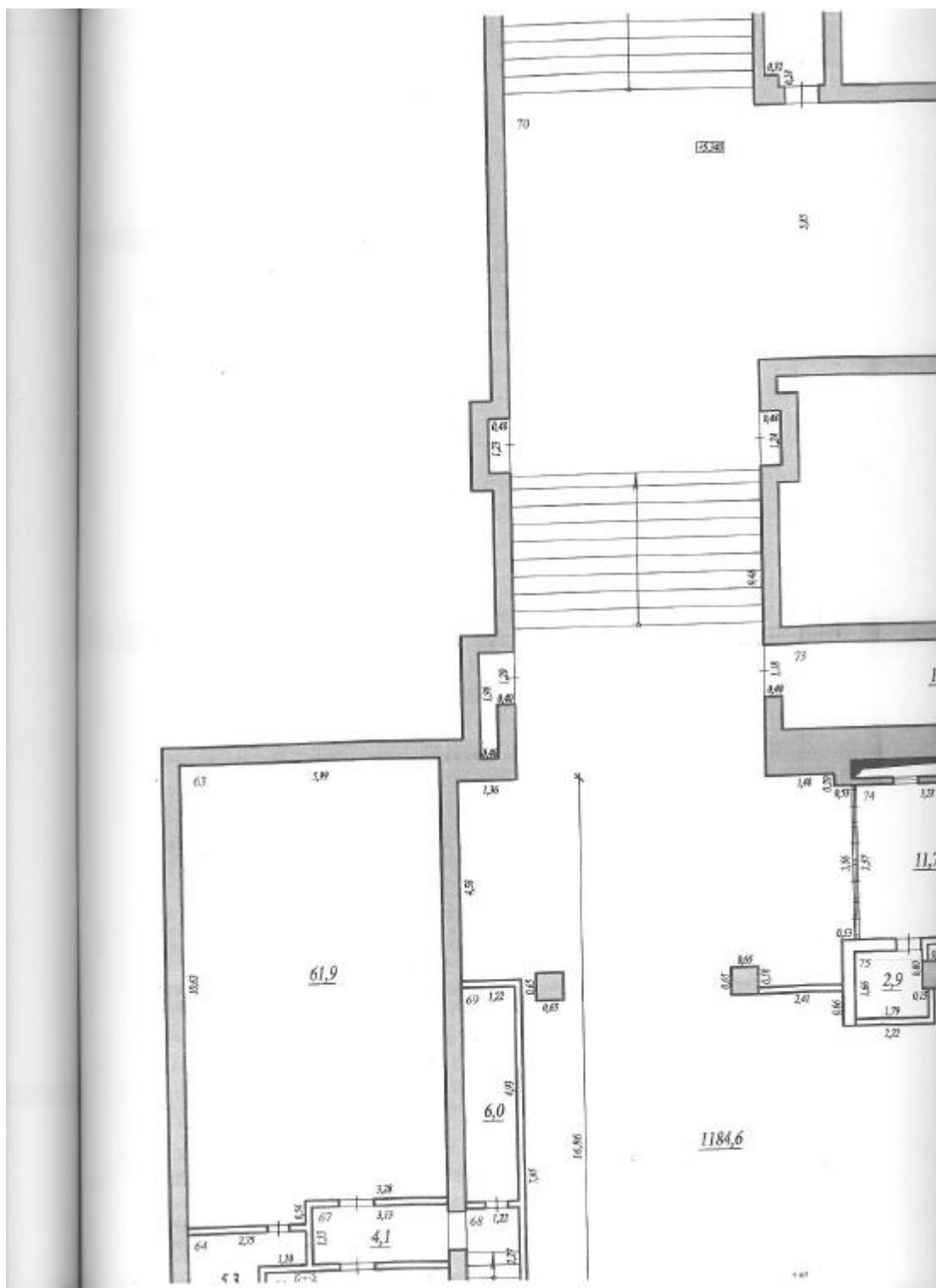
Самарский филиал
Федерального государственного

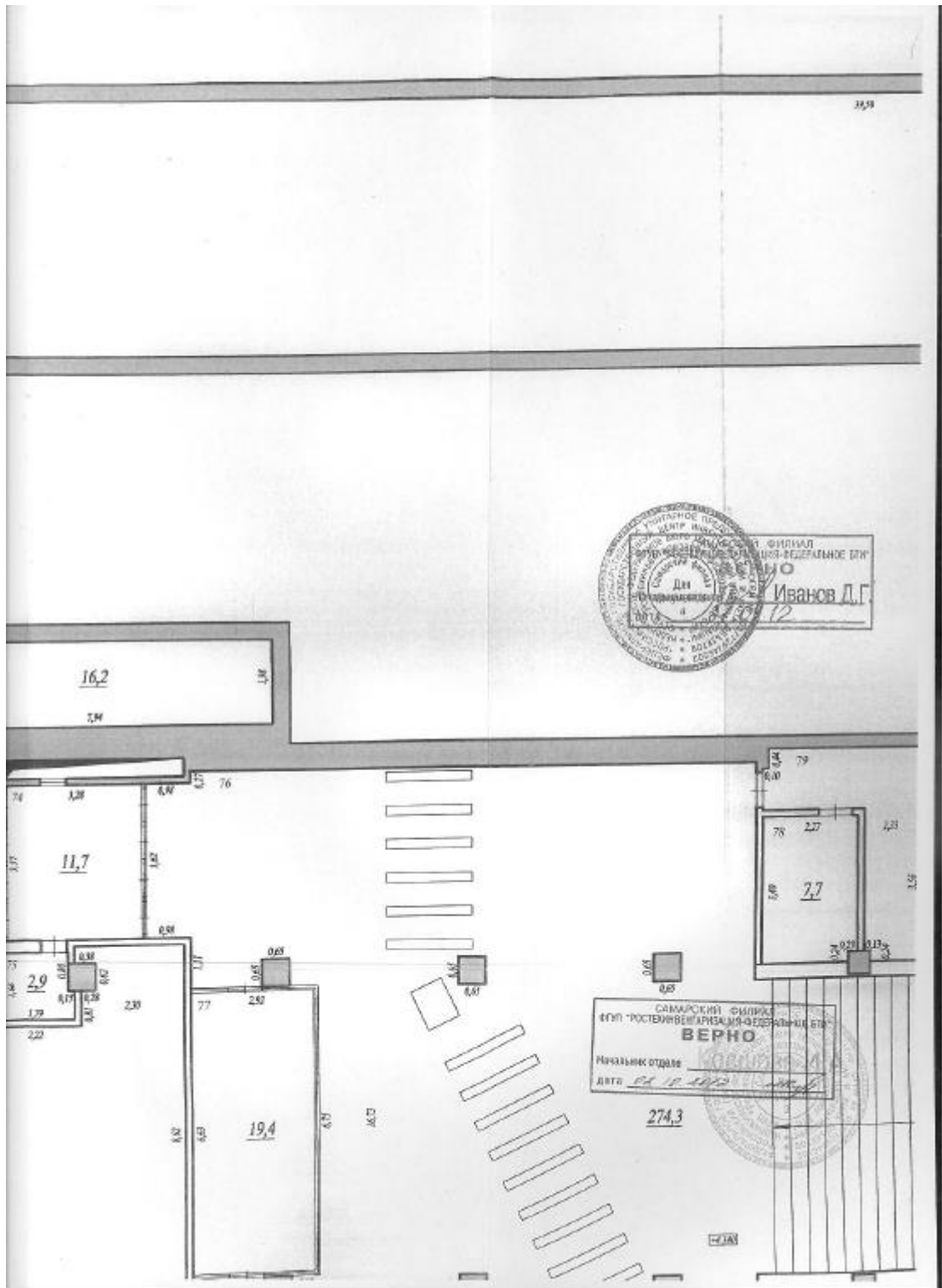
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	
Всего листов 67	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ Титульный лист	Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № <u>02-С-1-23/000/2012-1889</u> (подпись) _____ (инициалы, фамилия) « 8 » _____ 2012 г.
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V):	
☒ о постановке на государственный кадастровый учет здания	
☐ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____	
☐ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Муниципальное предприятие городского округа Самара "Городской земельный центр" (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))	
Подпись _____ « 02 » _____ 2012 г.	Дата « 02 » _____ октября _____ 2012 г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____ Таращук Татьяна Вениаминовна	
ОГРН 1027739346502, Свидетельство об аккредитации организации на № квалификационного аттестата осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов кадастрового инженера капитального строительства серия РН - I № 000375 (приказ № 106 от 29 октября 2007 г.)	
Контактный телефон _____ (846) 339-70-00	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 443068, г.Самара, ул.Скляренко, д.12; E-mail:samara@rosinv.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"	
Подпись _____ Таращук Т. В.	Дата « 02 » _____ октября _____ 2012 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера	

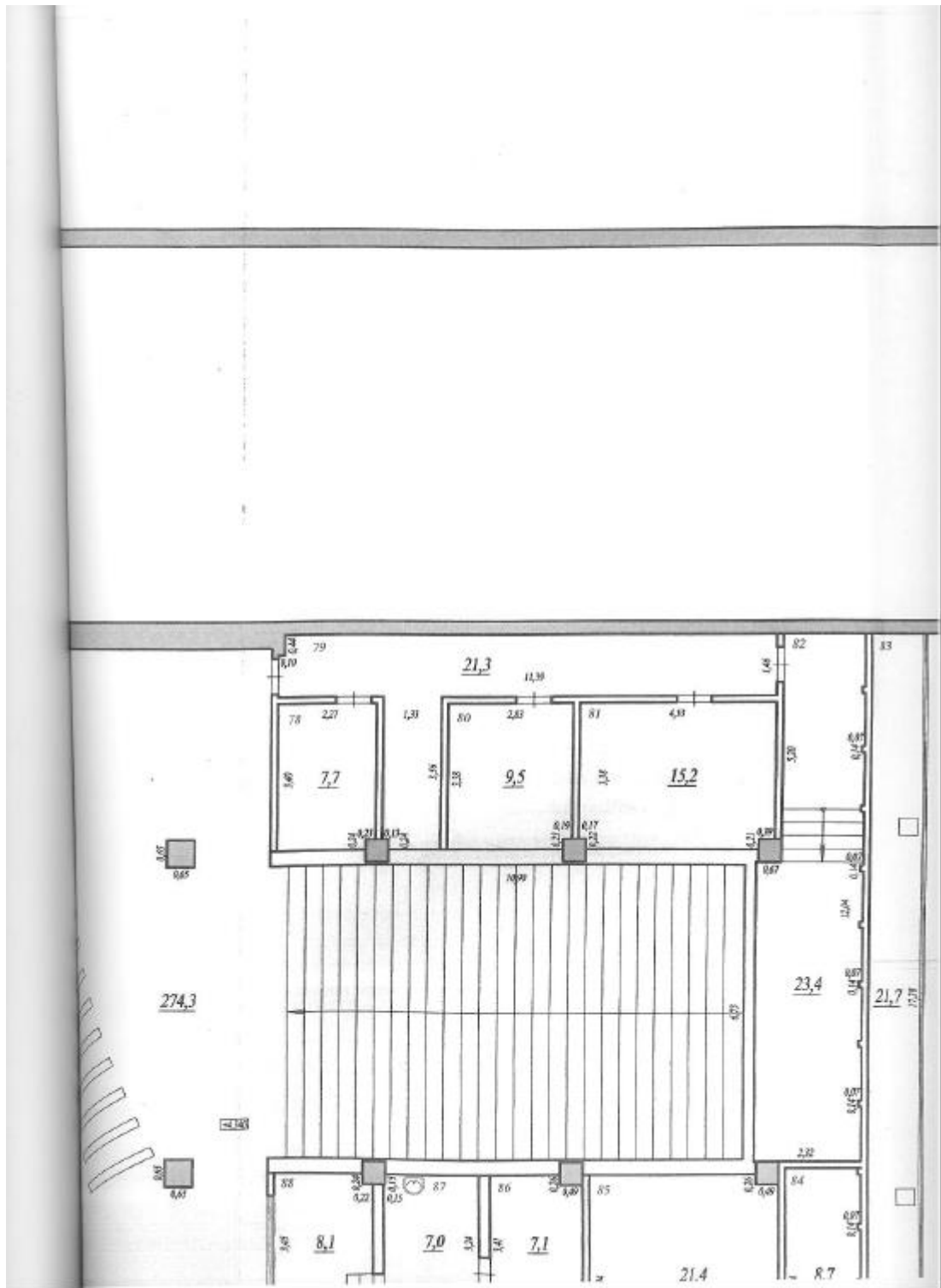
План подвала лит.4 на отм. +4.340, +5.340

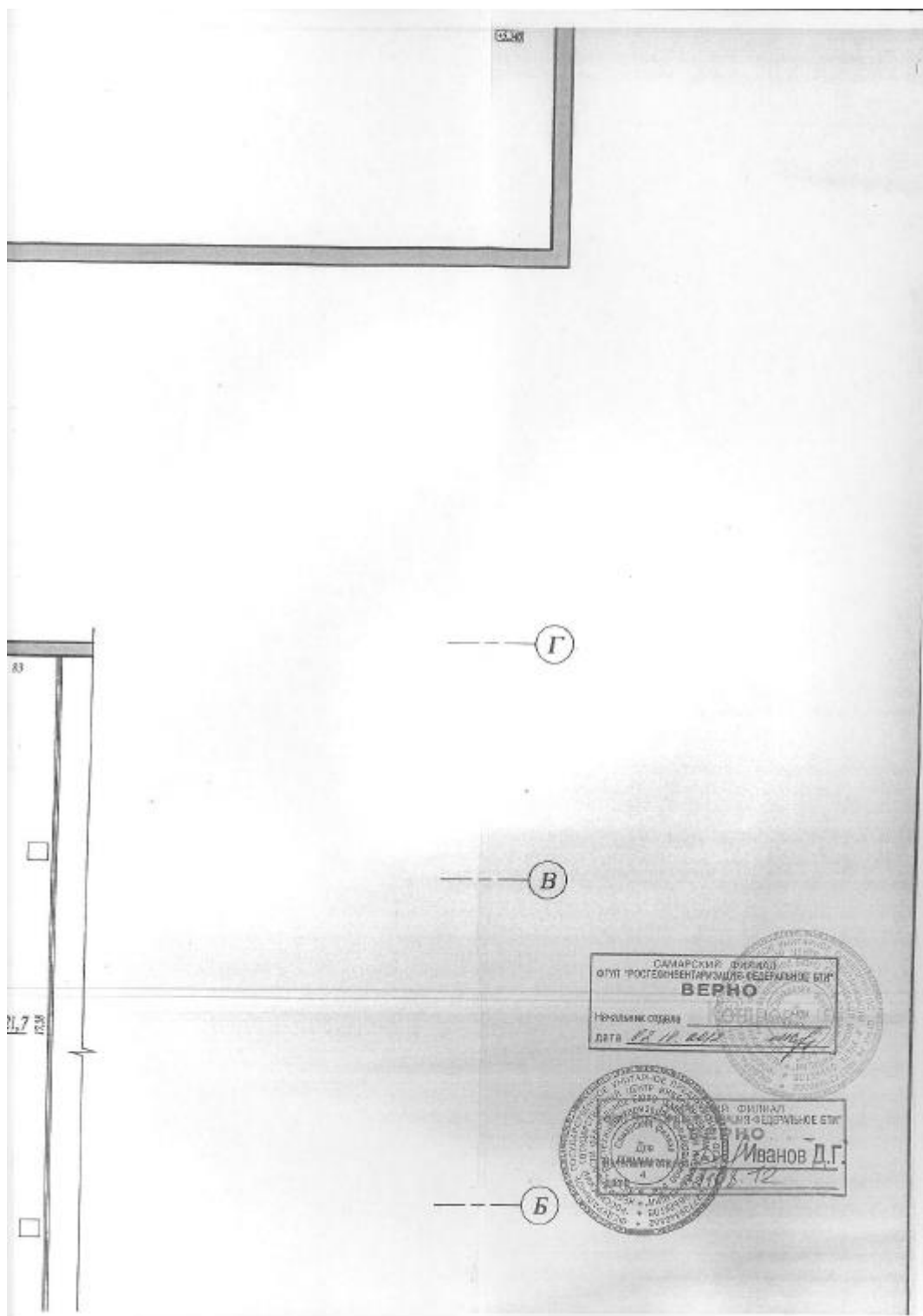
30.18

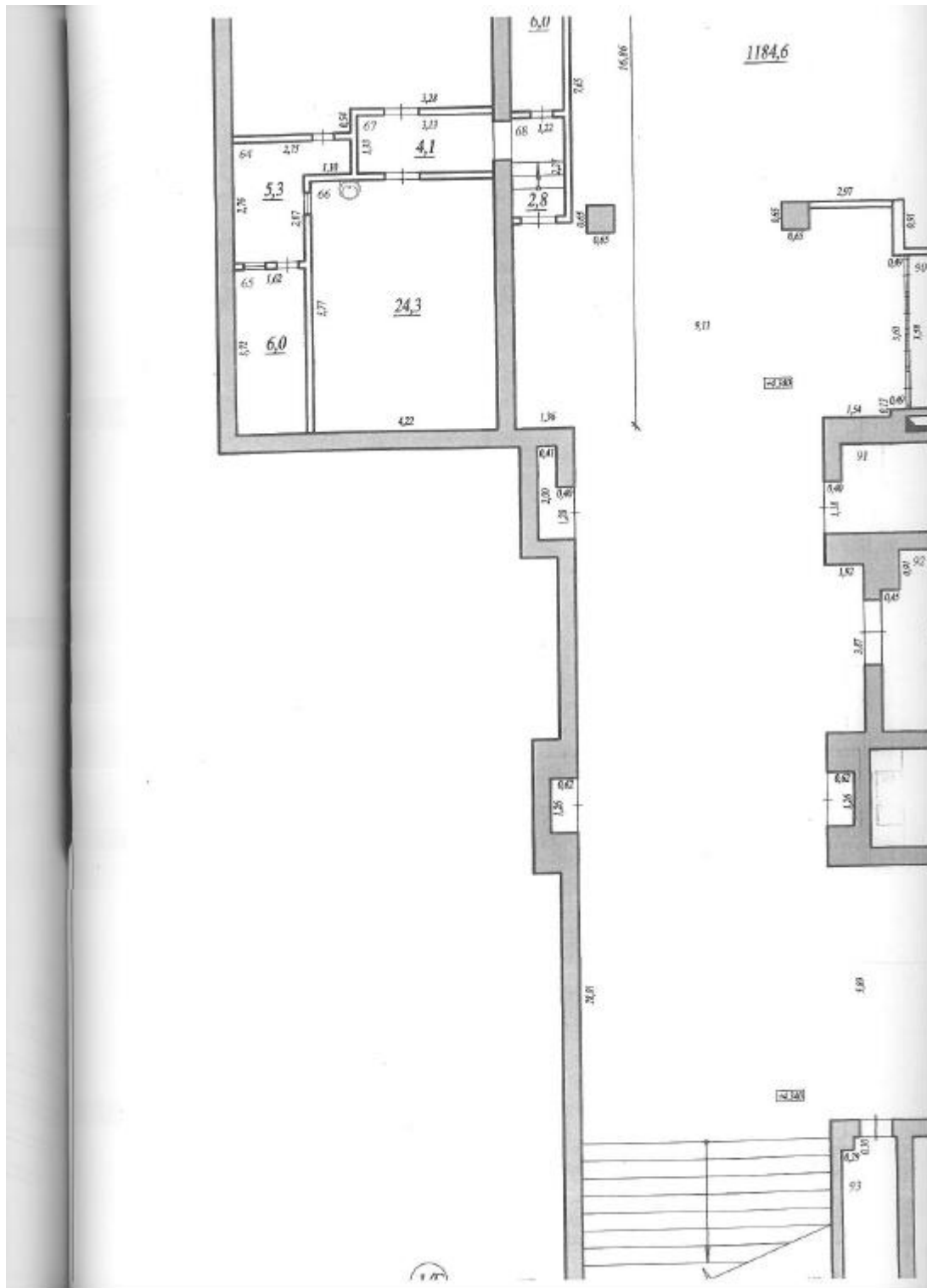


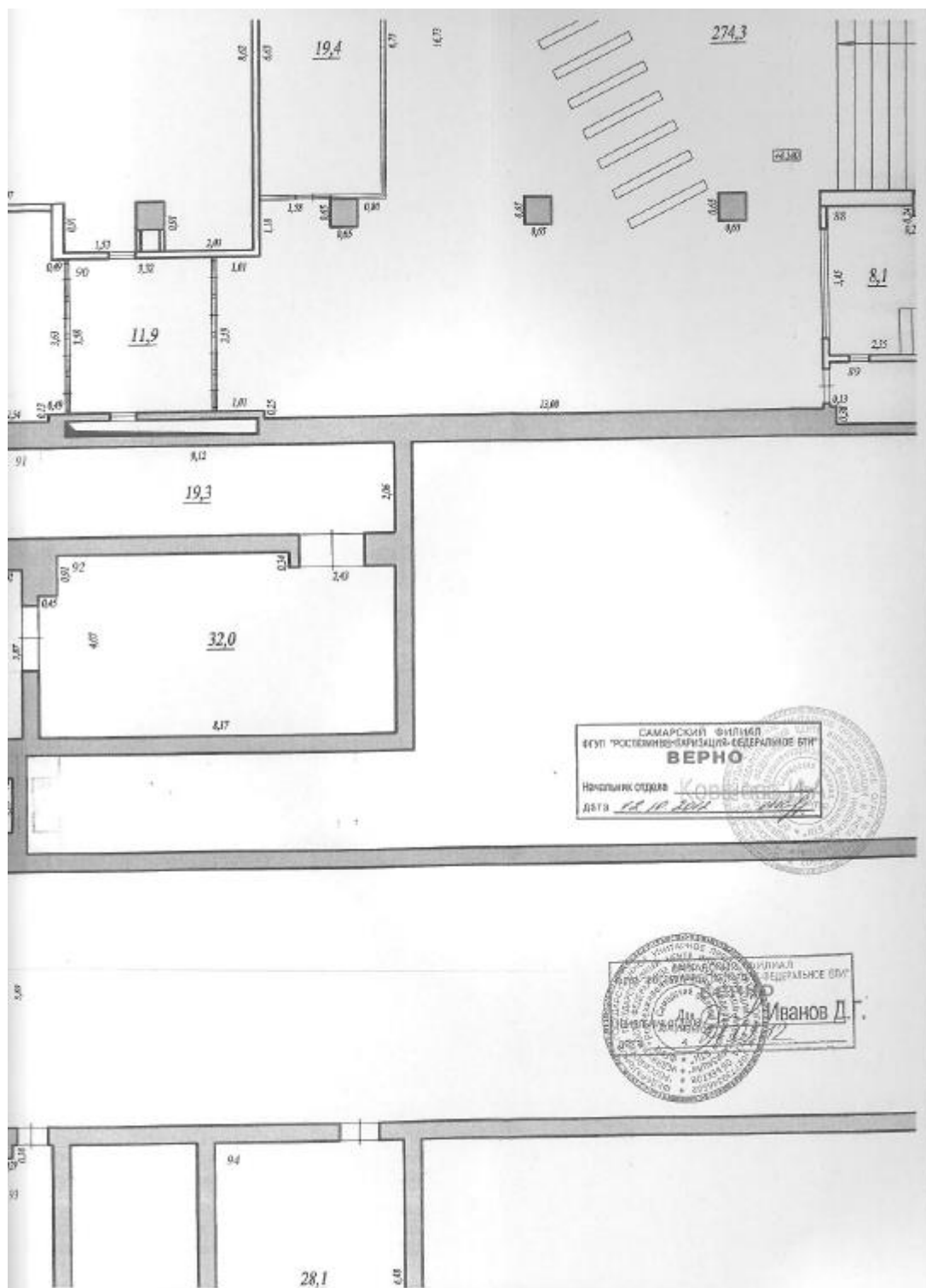


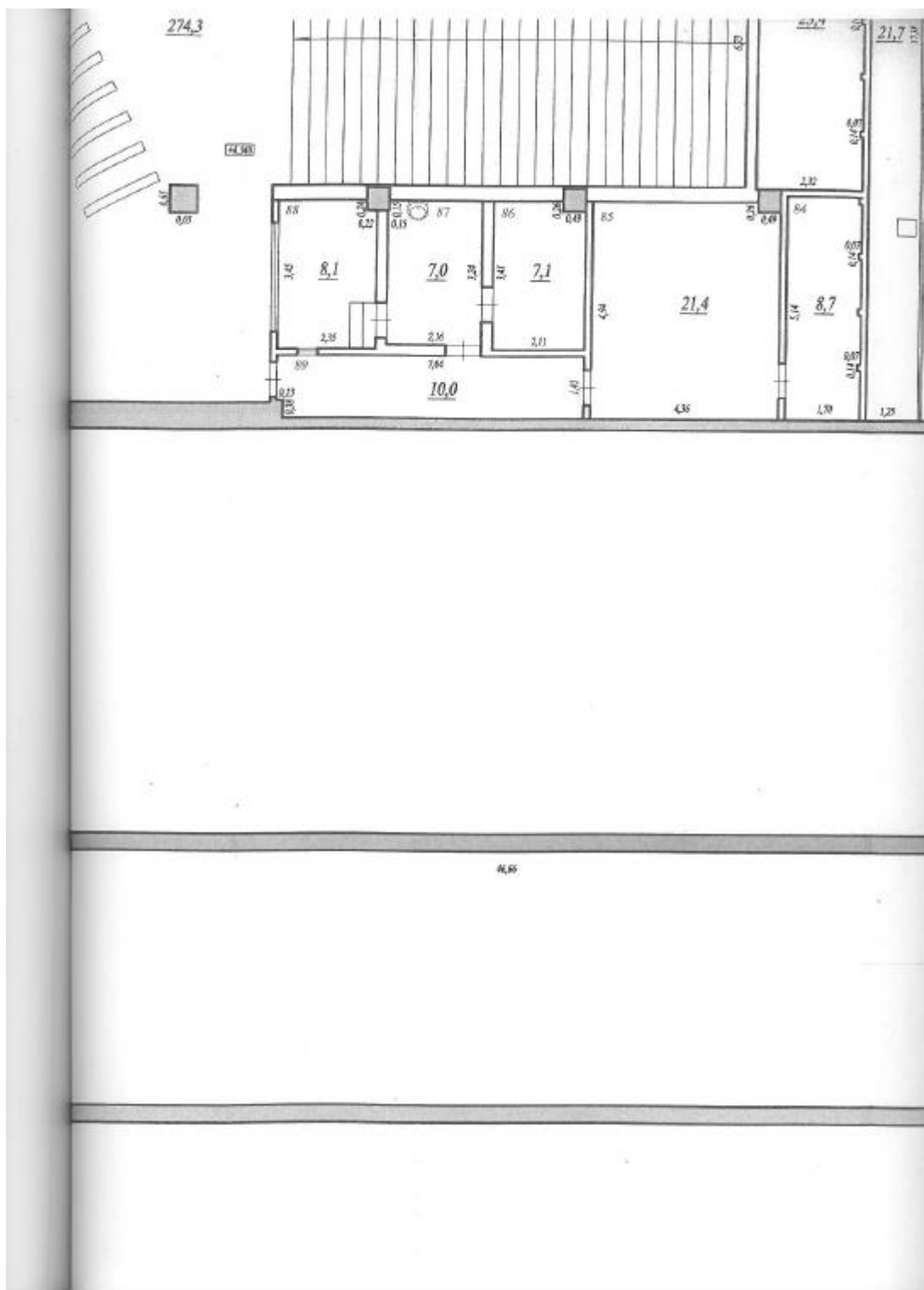


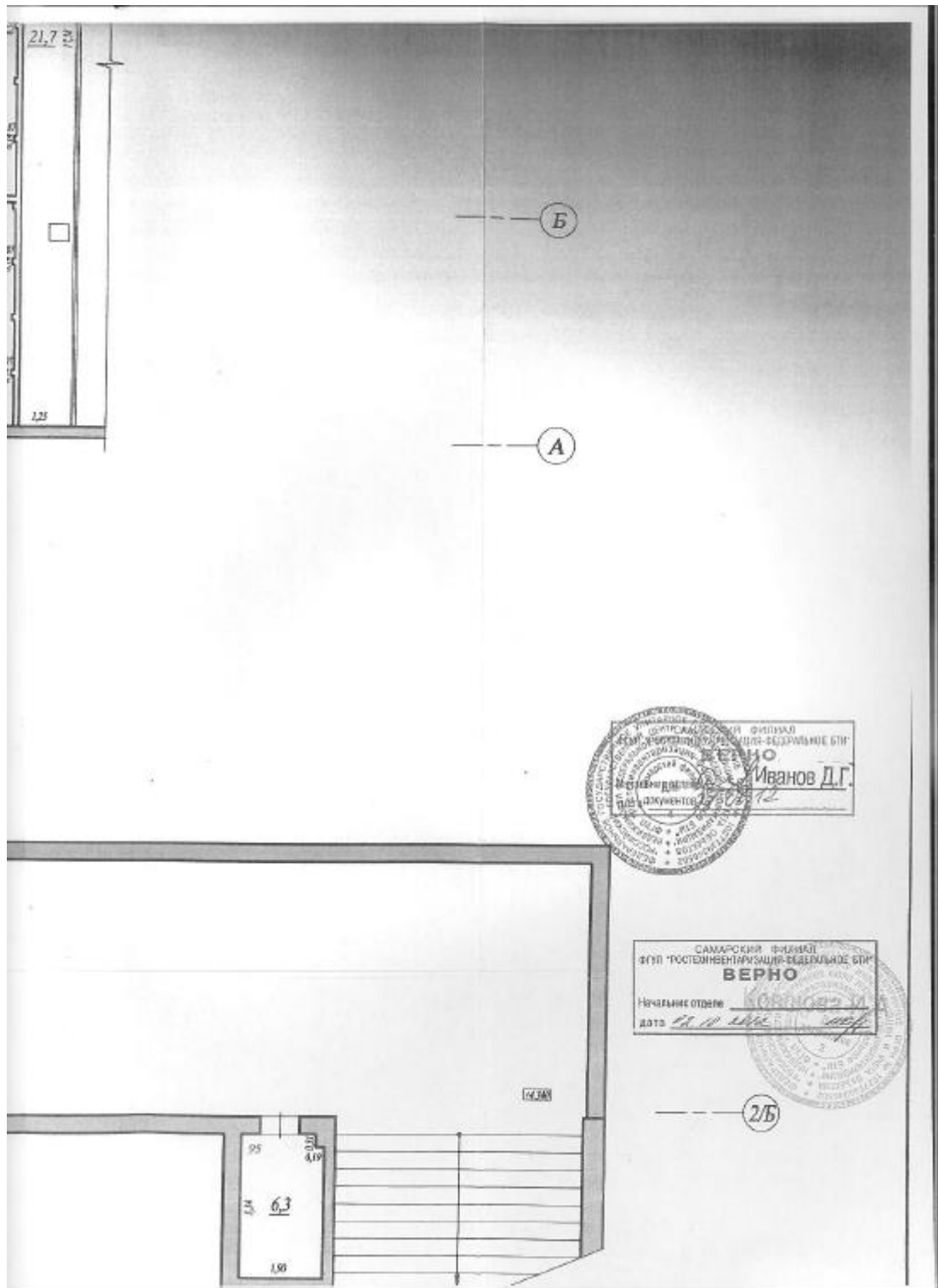


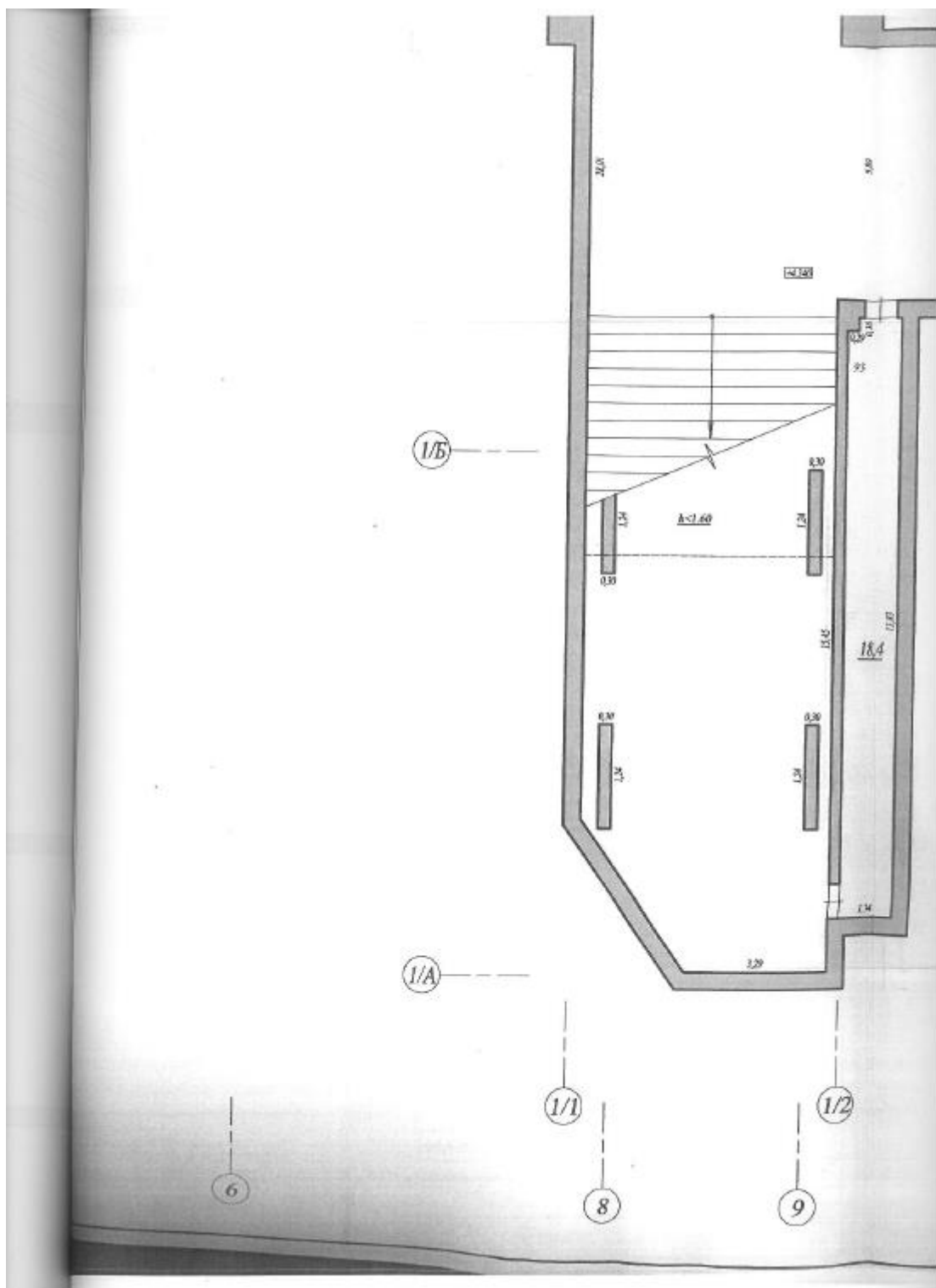


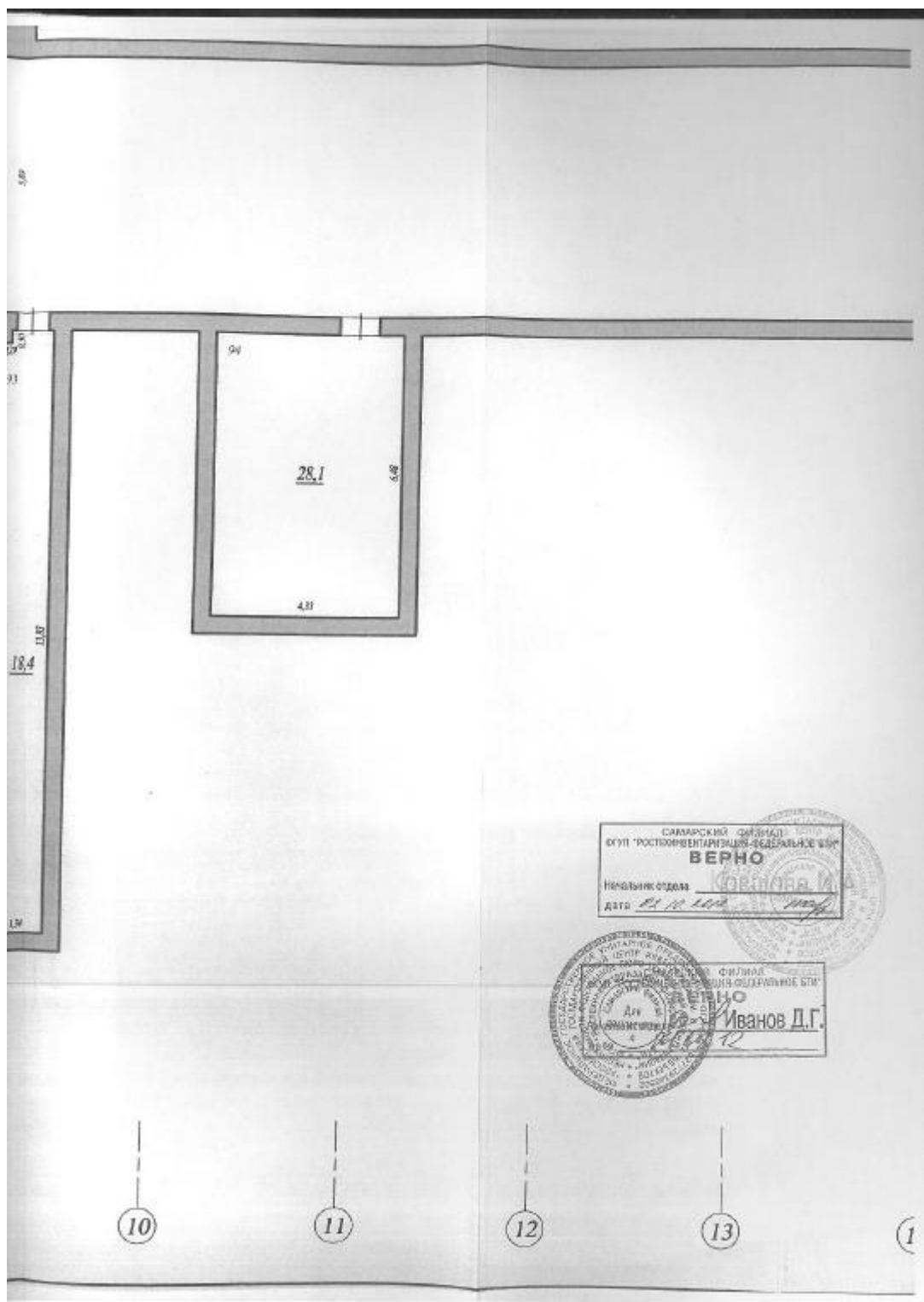


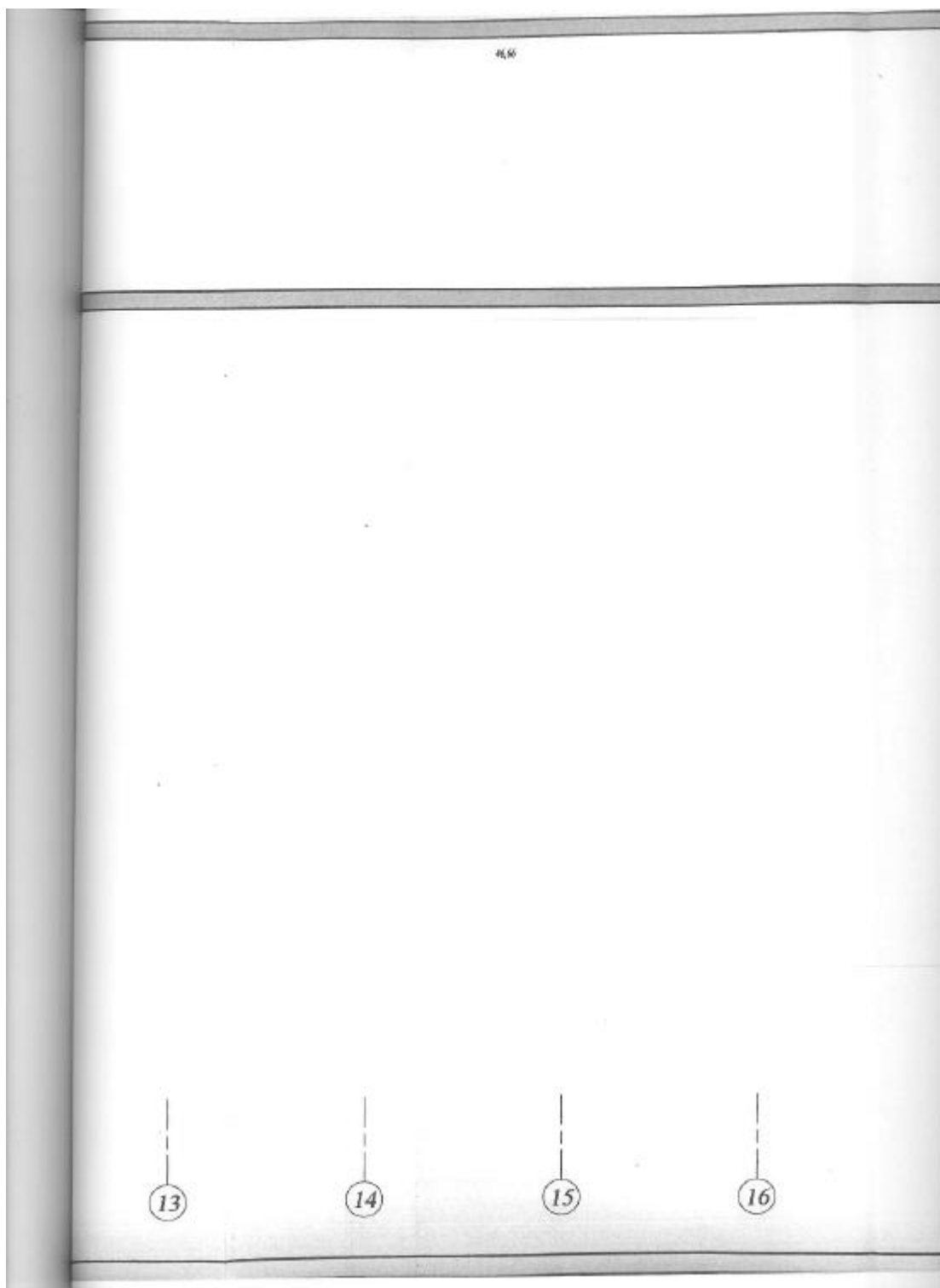


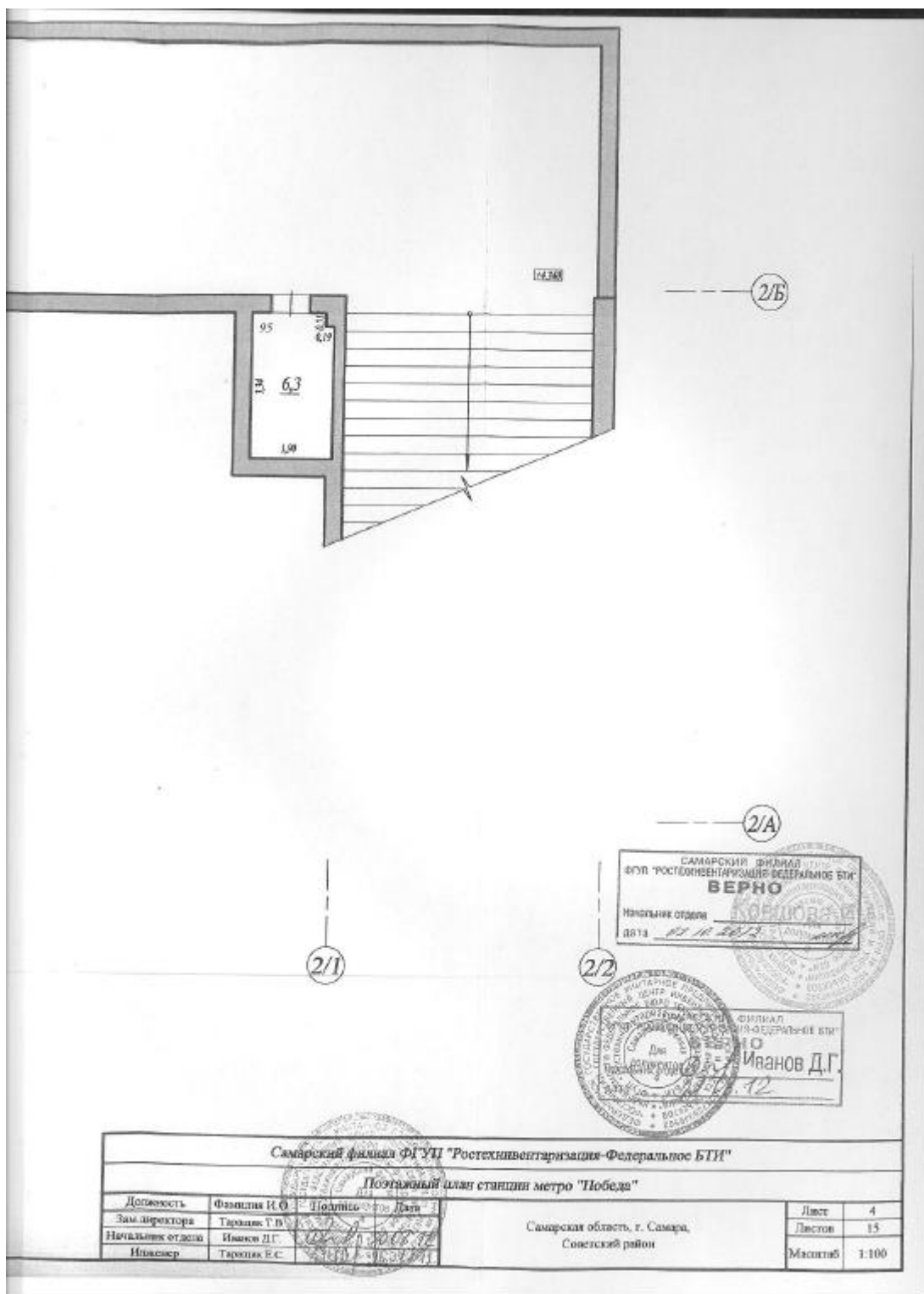












САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ
ФГУП "РОСТЕХНИВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ВЕРНО
Исполнитель: Иванов Д.Г.
Дата: 07.10.2026

САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ
ФГУП "РОСТЕХНИВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Для: Иванов Д.Г.
Дата: 07.10.2026

Самарский филиал ФГУП "Ростехнивентаризация-Федеральное БТИ"

Полуживой план станции метро "Победа"

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Зам. директора	Тарасов Т.В.		07.10.2026
Начальник отдела	Иванов Д.Г.		07.10.2026
Инженер	Тарасов Е.С.		07.10.2026

Самарская область, г. Самара,
Советский район

Лист	4
Листов	15
Масштаб	1:100

Техническое описание здания и его пристроек

Год постройки 1987

KAMRATH, BOOTH

Год переоборудования

ИНЕ СТРОСНЯ *Ненелог*

Год кап. ремонта
(реконструкция)

ПОЛИЧЕСТВО

Процент готовности

ПОДСЧИТАТЬ / (ПОДВЕШАНИЙ УПЛАТ)

[illegible]

Чиселение площадей и объёмов здания и его основных пристроек

Наименование	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
3	3	4	5	6
по лоткам				
Площ. подвала на стем -8 800	26 80	26,8		147
Площ. подвала на стем +4 450	156 40	156,4		485
Площ. подвала на стем +8 900	387 70	387,7		1 492
Площ. подвала на стем +9 340	2 233 60	2 233,6		7 888
Площ. подвала на стем +4 340, +5 340	1 967 70	1 967,7		7 170
Площ. подвала на стем +4 340	3 139 70	3 139,7		14 345
Площ. подвала на стем +1 300	3 122 30	3 122,3		8 192
Площ. подвала на стем -3 400	28 60	28,6		
Итого		11283,1		
	Площадь лотков:	443,1		

Характеристика нежилых помещений

Наименование имущества	Продажа, кв. м			Действ. инвентар. стоимость, руб.	
	с учетом отнесенных к инвентаризуемым документам	общая	основная	вспомогательная	в баз. ценах (1969 г.)
1	2	3	4	5	6
Итого по зданиям и нежилым помещениям:	8 528,7	8 528,7	5 328,4	3 200,3	2 373 000
Итого по зданиям и нежилым помещениям:	8 528,7	8 528,7	5 328,4	3 200,3	2 373 000

Благоустройство площади помещений здания (кв. м)

[illegible]

0. Исчисление стоимости строений

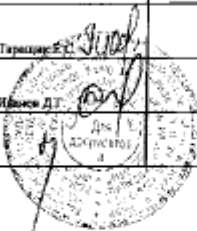
Наименование строений и сооружений	Длина	Сборник	Наблюд	Измеритель	Стоимость измерений по таблице (руб.)	Общий поправочный коэффициент к стоимости коммерции	Стоимость измерений после поправки коэффициента (руб.)	Количество измерений	Процент износа	Показатели стоимости строений в базовых ценах (руб.)				Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стоимость в текущих ценах (руб.)
										Расчетная стоимость	Сумма надбавок к расчетной стоимости	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость			
Строение "Победа" лит. 4	4	22	2 (60)	шт	3 390 000,00	1,00	3 390 000,00	1	30	3390000		3390000	2371050	11,30		26814900
Строение "Победа"																
Итого по объекту:											3390000	2371050				26814900
Исчисленная стоимость в базовых ценах											2 373 000		руб.			
Исчисленная инвентаризационная стоимость на											26 814 900		руб.			
коэффициент удорожания											11,30					

САМАРСКИЙ «ФИНАЛ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ВЕРНО
Начальник отдела
Дата: 02.10.2012



КУПНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНОСЯТСЯ:

Дату выдана	Дата 16.07.2012	Дата	Дата	Дата	Дата
Инициатор	Тарасов Е.И.				
Исполнитель	Иванов Д.Г.				
Исполнитель					



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) лит. 4

по состоянию на 16.07.2012

Пояс по плану	Этаж	Наименование помещений	Наименование частей помещений (комнат)	Площадь помещений, кв. м		Площадь помещений, кв. м										Примечание
				с учетом отступов от границ территории	используемая	общая	жилая	кабинетная	офисная	вспомогательная	общего пользования	общего пользования	общего пользования	общего пользования	общего пользования	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
4	Полуподвал	жи	Полуподвал	1	Войткиса	21,6	21,6									3,10
				2	Войткиса	87,9	87,9									3,10
				3	Полуподвал	1350,8	1350,8									3,10
				4	Служебное помещение	20,9	20,9									3,10
				5	Служебное помещение	241,2	241,2									3,10
				6	Коридор	16,6	16,6									3,10
				7	Войткиса	3,1	3,1									3,10
				8	Коридор	3,9	3,9									3,10
				9	Коридор	32,3	32,3									3,10
				10	Служебное помещение	15,2	15,2									3,10
				11	Аккумуляторная	5,3	5,3									3,10
				12	Резерв	99,1	99,1									3,10
				13	Коридор	23,8	23,8									3,10
				14	Резерв	14,2	14,2									3,10
				15	Служебное помещение	5,7	5,7									3,10
				16	Служебное помещение	13,8	13,8									3,10
				17	Резерв	11,5	11,5									3,10
				18	Коридор	17,4	17,4									3,10
				19	Полуподвал	382,5	382,5									3,10
				20	Полуподвал	1028,7	1028,7									3,10
				21	Полуподвал	382,5	382,5									3,10
				22	Коридор	24,5	24,5									3,10
				23	Коридор	46,8	46,8									3,10
				24	Полуподвал	1,8	1,8									3,10
				25	Коридор	22,5	22,5									3,10
				26	Мастерская	11,2	11,2									3,10
				27	Резерв	8,2	8,2									3,10
				28	Резерв	7,7	7,7									3,10
				29	Коридор	10,1	10,1									3,10
				30	Коридор	8,1	8,1									3,10
				31	Коридор	11,3	11,3									3,10
				32	Служебное помещение	4,8	4,8									3,10
				33	Войткиса	9,1	9,1									3,10
				34	Войткиса	0,8	0,8									3,10
				35	Служебное помещение	3,9	3,9									3,10
				36	Служебное помещение	6,4	6,4									3,10
				37	Служебное помещение	19,1	19,1									3,10

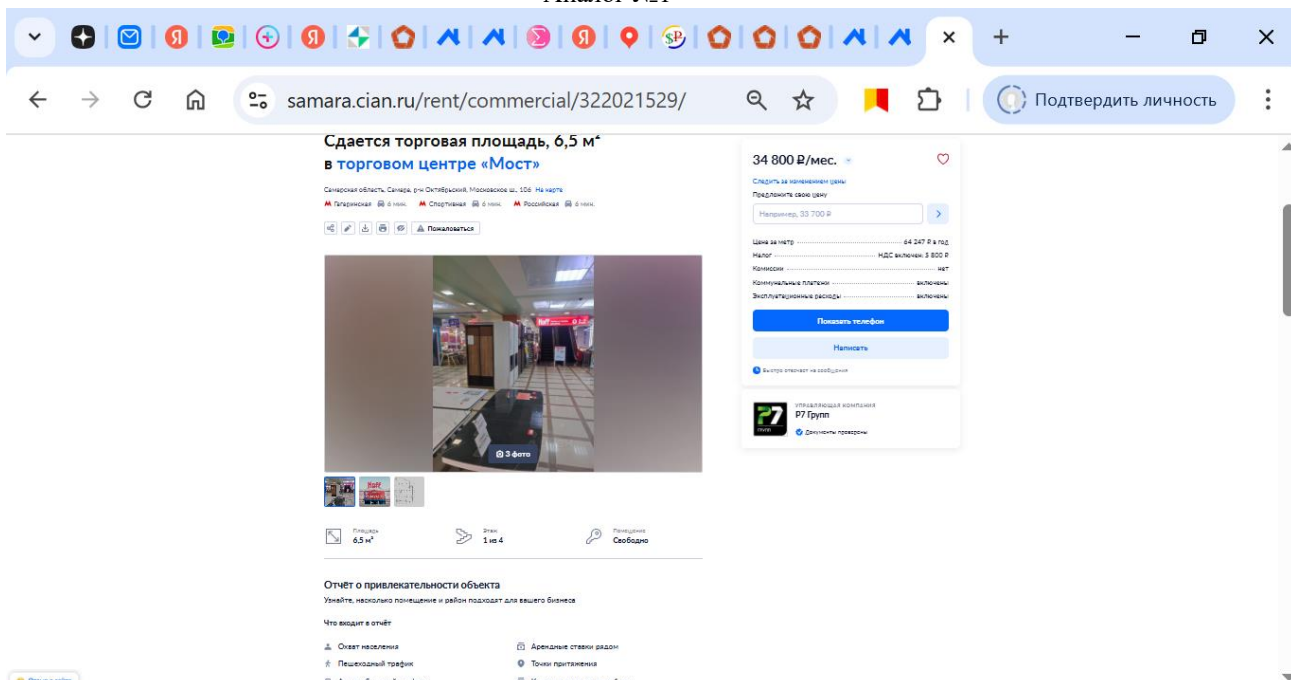
41	Служебное помещение	4,8	4,8													3,10
42	Коридор	3,6	3,6													3,10
43	Коридор	18,2	18,2													3,10
44	Коридор	4,1	4,1													3,10
45	Участковая	12,0	12,0													3,10
46	Коридор	2,7	2,7													3,10
47	Войткиса	14,9	14,9													3,10
48	Войткиса	1,4	1,4													3,10
49	Коридор	40,2	40,2													3,10
50	Аккумуляторная	42,3	42,3													3,10
51	Коридор	38,0	38,0													3,10
52	Служебное помещение	3,8	3,8													3,10
53	Коридор	2,5	2,5													3,10
54	Служебное помещение	9,9	9,9													3,10
55	Аккумуляторная	104,4	104,4													3,10
56	Служебное помещение	3,9	3,9													3,10
57	Трансформаторная	182,9	182,9													3,10
58	Войткиса	6,3	6,3													3,10
59	Войткиса	4,0	4,0													3,10
60	Войткиса	9,0	9,0													3,10
61	Войткиса	3,8	3,8													3,10
62	Войткиса	16,7	16,7													3,10
63	Служебное помещение	61,9	61,9													3,10
64	Войткиса	3,3	3,3													3,10
65	Войткиса	6,0	6,0													3,10
66	Служебное помещение	24,3	24,3													3,10
67	Коридор	4,1	4,1													3,10
68	Коридор	2,8	2,8													3,10
69	Войткиса	6,0	6,0													3,10
70	Коридор	1184,6	1184,6													3,10
71	Коридор	23,4	23,4													3,10
72	Коридор	19,6	19,6													3,10
73	Служебное помещение	16,2	16,2													3,10
74	Коридор	11,7	11,7													3,10
75	Полуподвал	2,9	2,9													3,10
76	Классовый зал	214,3	214,3													3,10
77	Служебное помещение	19,4	19,4													3,10
78	Служебное помещение	7,7	7,7													3,10
79	Коридор	21,3	21,3													3,10
80	Служебное помещение	9,5	9,5													3,10
81	Служебное помещение	15,2	15,2													3,10
82	Войткиса	23,4	23,4													3,10
83	Служебное помещение	21,2	21,2													3,10
84	Служебное помещение	8,7	8,7													3,10
85	Войткиса	21,4	21,4													3,10
86	Служебное помещение	7,1	7,1													3,10
87	Служебное помещение	7,0	7,0													3,10
88	Войткиса	8,1	8,1													3,10
89	Коридор	10,0	10,0													3,10
90	Коридор	11,9	11,9													3,10
91	Войткиса	19,3	19,3													3,10
92	Служебное помещение	32,0	32,0													3,10
93	Коридор	18,4	18,4													3,10
94	Служебное помещение	28,1	28,1													3,10
95	Служебное помещение	4,1	4,1													3,10
96	Служебное помещение	21,7	21,7													3,10
97	Войткиса	35,9	35,9													3,10
98	Служебное помещение	6,7	6,7													3,10

101	Коридор	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
102	Коридор	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9
103	Служебное помещение	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
104	Служебное помещение	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
105	Ванна	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
106	Коридор	20,7	20,7	20,7	20,7	20,7
107	Служебное помещение	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9
108	Коридор	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9
109	Служебное помещение	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3
110	Служебное помещение	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7
111	Коридор	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9
112	ВМД	14,5	14,5	14,5	14,5	14,5
113	Коридор	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
114	Коридор	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9
115	Коридор	249,6	249,6	249,6	249,6	249,6
116	Служебное помещение	17,1	17,1	17,1	17,1	17,1
117	Служебное помещение	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7
118	Ванная	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
119	Ванная	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
120	Ванная	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1
121	Ванная	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2
122	Коридор	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9
123	КСД	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
124	Коридор	22,5	22,5	22,5	22,5	22,5
125	Коридор	22,7	22,7	22,7	22,7	22,7
126	Ванная	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
127	Закрома	219,5	219,5	219,5	219,5	219,5
128	Ванная	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
129	Ванная	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
130	Ванная	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
131	Ванная	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
132	Служебное помещение	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1
133	Служебное помещение	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1
134	Ванная	56,5	56,5	56,5	56,5	56,5
135	Ванная	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
136	Коридор	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
137	Служебное помещение	10,1	10,1	10,1	10,1	10,1
138	Ванная	80,8	80,8	80,8	80,8	80,8
139	Коридор	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
140	Коридор	72,2	72,2	72,2	72,2	72,2
141	Коридор	71,4	71,4	71,4	71,4	71,4
142	Коридор	69,1	69,1	69,1	69,1	69,1
143	Коридор	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6
144	Коридор	50,2	50,2	50,2	50,2	50,2
145	Коридор	51,1	51,1	51,1	51,1	51,1
146	Коридор	47,3	47,3	47,3	47,3	47,3
147	Коридор	47,4	47,4	47,4	47,4	47,4
Итого в помещении:		8528,7	8528,7	8528,7	8528,7	8528,7
Всего по адресу:		8528,7	8528,7	8528,7	8528,7	8528,7
самостоятельно переоборудованной площади:						
в нежилом:		8528,7	8528,7	8528,7	8528,7	8528,7
в жилом:		8528,7	8528,7	8528,7	8528,7	8528,7
Итого по зданию:		8528,7	8528,7	8528,7	8528,7	8528,7
самостоятельно переоборудованной площади:						
в нежилом:		8528,7	8528,7	8528,7	8528,7	8528,7
в жилом:		8528,7	8528,7	8528,7	8528,7	8528,7

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Аналог №1



Сдается торговая площадь, 6,5 м² в торговом центре «Мост»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 306. На карте.

Площадь: 6,5 м². Этаж: 1 из 4. Планировка: Свободно.

34 800 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 33 700 Р

Цена за метр: 64 247 Р за кв. метр. НДС включен: 8 800 Р.

Комиссия: нет.

Контингентная плата: включено.

Эксплуатационные расходы: включено.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Василий отвечает на сообщения

Управляющая компания: Р7 Групп. Документы проверены.

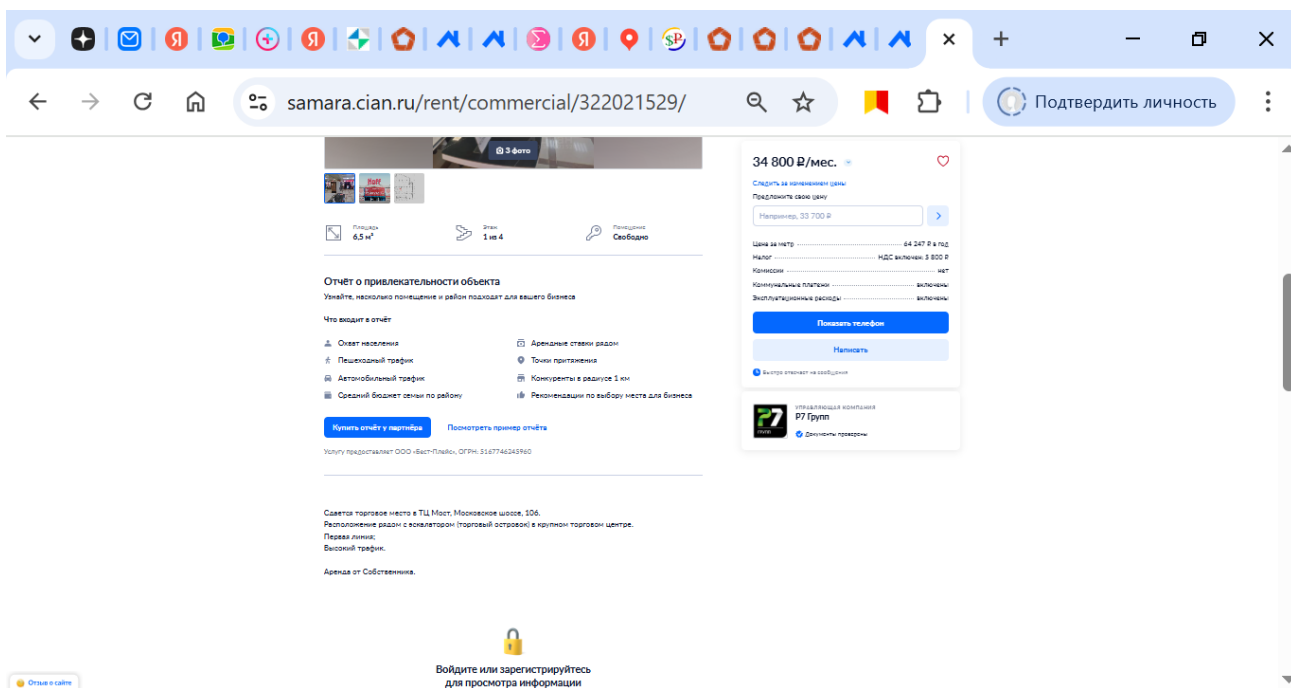
Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км

[Открыть в сайте](#)



Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Осредний бюджет аренды по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет в формате PDF](#)

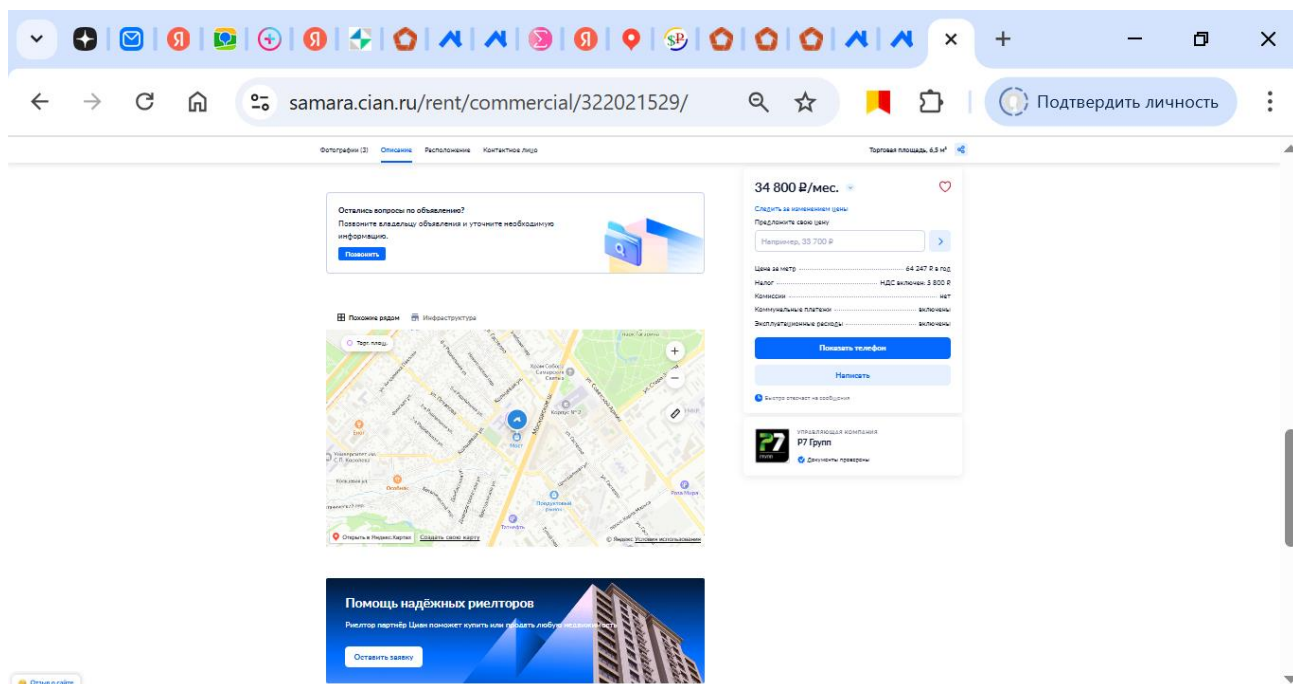
[Посмотреть пример отчета](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН: 3167746245960

Самое торговое место в ТЦ Мост, Московское шоссе, 306. Расположение район с оживленным (торгашей островок) в крупном торговом центре. Превосходная видимость. Высокий трафик. Аренда от Собственника.

[Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации](#)

[Открыть в сайте](#)

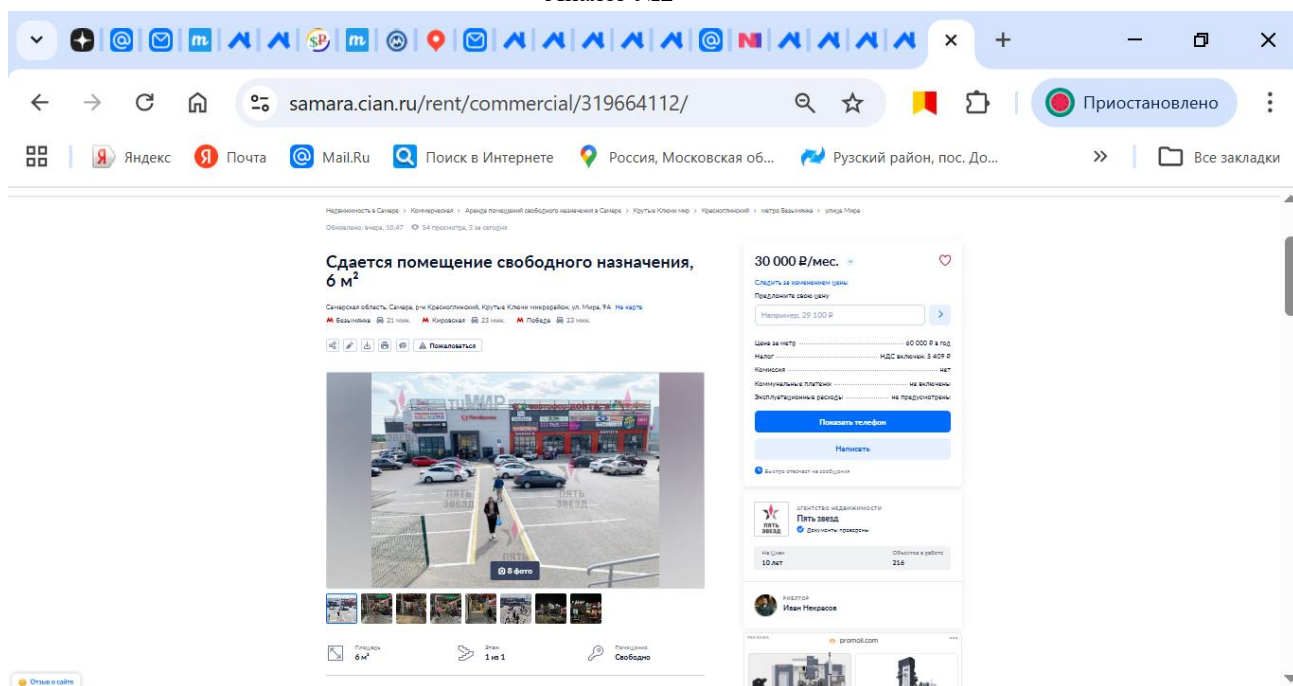


Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Помощь надёжных риелторов
Риелтор поможет купить или продать любую недвижимость.

https://samara.cian.ru/rent/commercial/322021529/

Аналог №2



Сдается помещение свободного назначения, 6 м²

Самарская область, Самара, р-н Кравцовский, Курчича Клемен Николаевича, ул. Мира, 7А. На карте

Безопасно 21 мин. Кирова 23 мин. Победы 23 мин.

30 000 В/мес.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 29 500 Р

Цена за метр 60 000 Р в год

Налог НДС включен 3 409 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

Позвонить телефону

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Пять звезд

На сайте 10 лет

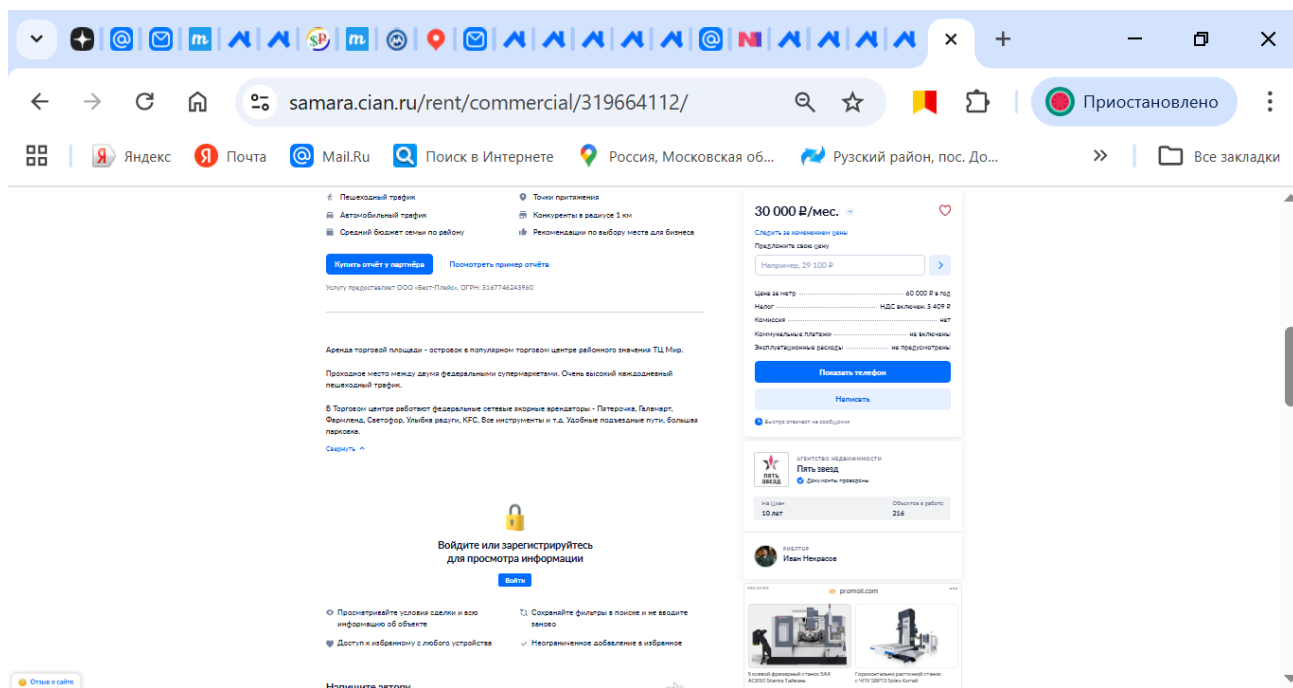
Объекты в рейтинге 216

Риелтор Иван Макаров

6 м²

1 м 1

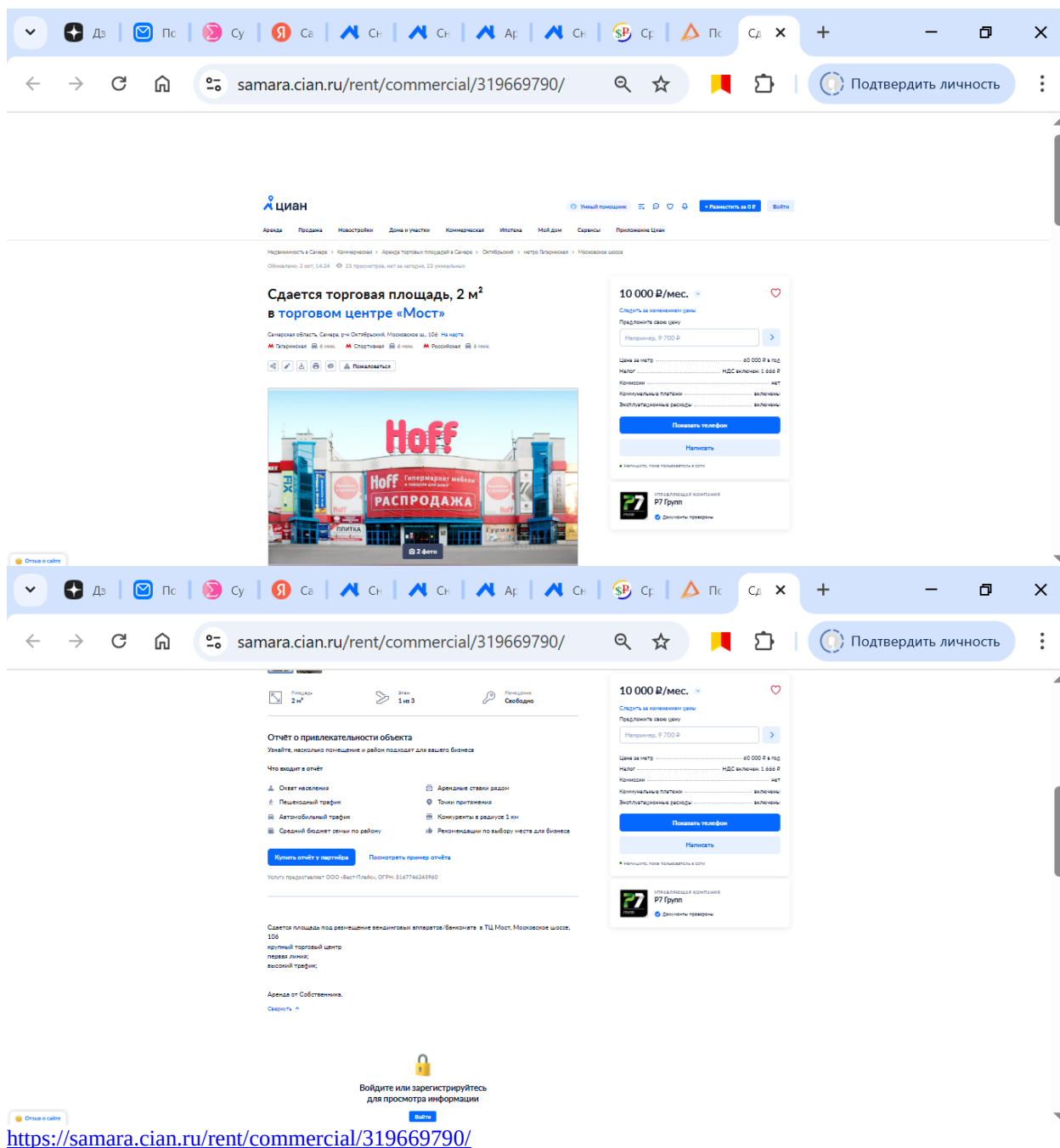
Помещение Свободно



The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying the URL: <https://samara.cian.ru/rent/commercial/319664112/>. The page content includes a listing for a commercial property with a price of 30,000 RUB per month. The listing details include a description of the property, its location, and contact information for the agent. The browser's address bar also shows the full URL: <https://samara.cian.ru/rent/commercial/319664112/>.

Напишите автоот
<https://samara.cian.ru/rent/commercial/319664112/>

Аналог №3



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://samara.cian.ru/rent/commercial/319669790/>. The page displays a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space of 2 m² in a shopping center called 'Mост'. The price is 10,000 rubles per month. The listing includes a photo of the building and a detailed description of the location and amenities.

Сдается торговая площадь, 2 м² в торговом центре «Мост»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 156. На карте

Платежная карта: 6 мин. | Оплата картой: 6 мин. | Расчетная карта: 6 мин.

10 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 9 700 руб.

Цена за метр: 50 000 руб. в год

Налог: НДС включено: 1 666 руб.

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

Позвонить телефону

Написать

Используй фото компьютера

Р7 Групп

Секретные проверки

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько понравится и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Оценка населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки конкуренции
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Копия отчета у менеджера

Посмотреть пример отчета

Услуги предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН: 3167746248960

Сдается площадь под размещение вендинговых аппаратов/банкомата в ТЦ Мост, Московское шоссе, 156.

крупный торговый центр

легкая линия

высокий трафик

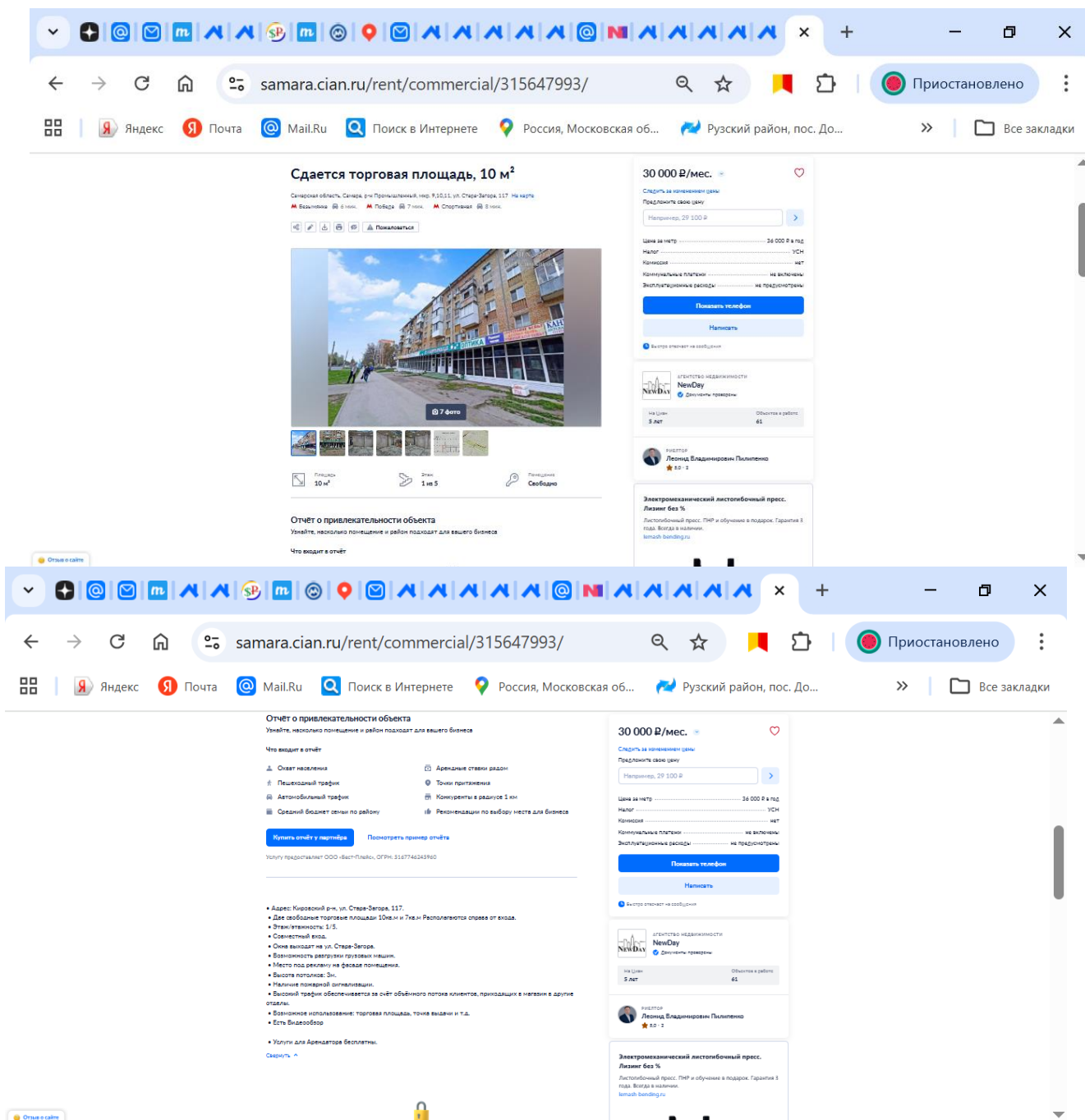
Аренда от Собственника.

Скрыть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

<https://samara.cian.ru/rent/commercial/319669790/>

Аналог №4 - Аналог №5



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

7 декабря 2007 г. № 1105-07

Настоящим подтверждается, что

Самойлова Светлана Евгеньевна

Паспорт 36 00 №402548 выдан
Ленинским РОВД города Самары
15.03.2001

(Ф.И.О. оценщика)

НОВ ВПО "Международный институт рынка"

(данные документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП781317 24.05.2007

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 592 от « 12 ноября 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Ивановская Е.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
arimo@sroarimo.ru
sroarimo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

15.01.2026 №161-01/26

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Самойлова Светлана Евгеньевна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Самойлова Светлана Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

12.11.2007 г. за регистрационным № 592

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности Не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 041789-1, от 18.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.07.2027

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

см. Приложение

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.01.2026

Дата составления выписки **15.01.2026**

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова

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

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1.	Основы оценки стоим. имущества	22	зачтено
2.	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	20	зачтено
3.	Бухгалтерский учет и аудит	30	хорошо
4.	Экономический анализ	20	хорошо
5.	Налоги и налогообложение	20	зачтено
6.	Инвестиции	12	зачтено
7.	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности	22	зачтено
8.	Математические методы в оценке	36	зачтено
9.	Основы оценки стоим. недвижимости	90	отлично
10.	Основы оценки стоимости земли	42	зачтено
11.	Ценообразование в строительстве	22	зачтено
12.	Практика оценки стоим. недвижимости	76	зачтено
13.	Оценка немат. активов и мат. собств.	42	отлично
14.	Основы оц. маш. оборуд. трансп. средств	52	зачтено
15.	Ценообразование и машиностроение и приборостроение	22	зачтено
16.	Интел. собств. как объект оценки	16	зачтено
17.	Практика оценки маш. оборуд. и приборов	34	зачтено
18.	Оценочная работа	30	хорошо
19.	Ценообраз. интеллект. собственности	26	зачтено
20.	Практика оценки стоим. немат. активов	26	зачтено
21.	Оценка стоимости транспорт. средств	46	хорошо
22.	Оценка стоимости ценных бумаг	36	зачтено
23.	Оценочная работа	46	хорошо
24.	Основы оценки стоим. предпр.(бизнеса)	34	зачтено
25.	Практика оценки стоим. интелект. собственности в особых случаях	52	зачтено
26.	Практика оценки стоим. предпр.(бизнеса)	32	зачтено
27.	Оценка стоим. кредитно-финанс. инстит.	32	зачтено
28.	Предпринимательская практика и защита выпускной аттестационной работы	124	хорошо

Всего: 1002 часа



Директор (директор)
Секретарь

МРО - Томск, 1938.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 781317

Настоящий диплом выдан Самойловой Светлане Евгеньевне

в том, что он(а) с 08-сентября 2006 по 29-мая 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

„Международный институт рынка“

по программе „Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 24-мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Самойловой

Светланы Евгеньевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Город Самара год 2007

Директор (директор)

Секретарь

Город Самара год 2007

МРО - Самара, 1996.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Самойловой Светлане Евгеньевне

в том, что он(а) с 1-марта 2010 г. по 24-марта 2010 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Самарском

государственном экономическом университете

по программе „Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)“

в объеме 108 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	42	
Вспомогательные по выбору	32	
Итоговая комплексная работа	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) Самарском государственном экономическом университете

выполнил(а) 108 часов работы

Город Самара год 2010

Директор (директор)

Секретарь

Город Самара год 2010

МРО - Самара, 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 55



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041789-1 « 18 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Самойловой Светлане Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июля 20 24 г. № 361

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г., - 67, 13 № 872



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА
№ 433-549-084197/25 от «14» июня 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-549-084197/25 от «14» июня 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Салов Сергей Владимирович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «14» июня 2025 г.
по «13» июня 2026 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

3 000 000,00 (три миллиона рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
- Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999
Эл. адрес: corp@samara.ingos.ru

От Страховщика:
Филиппова А.С.
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
На основании доверенности 11/25 от 20.01.2025



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-549-103386/25 от «19» июля 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-549-103386/25 от «19» июля 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГОРОДСКАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ"	443020 г. Самара, пер. Тургенева, д. 4, оф. ком 202

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с «19» июля 2025 г. по «18» июля 2026 г.	12 месяцев	«19» июля 2023 г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	100 000 000.00 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000.00 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:	100 000 000.00 рублей
---	------------------------------

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Самарской области
443080 г. Самара, пр-кт Карла Маркса, д. 201, корп. 5
Тел: 88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999, эл.
адрес: corp@samara.ingos.ru

От Страховщика: 
Филиппова А.С.
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
На основании доверенности 11/25 от 20.01.2025г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.