

Оценочная компания «Паритет»
443041, г. Самара, ул. Никитинская д.55, офис 3, тел. (846) 3-100-400

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
ООО «Паритет»

«20» августа 2026 года



ОТЧЕТ № 166-26/82

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ) ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ:

Нежилое здание Склад фуражный общей площадью 642,4 кв.м., расположенные в нежилом здании (кадастровый № 63:12:0604002:19) расположенное по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта

ЗАКАЗЧИК:

**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА БЕЗЕНЧУКСКИЙ САМАРСКОЙ
ОБЛАСТИ**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ПАРИТЕТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

05.08.2026 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

20.08.2026 г.

Самара, 2026г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Руководителю КУМИ администрации
муниципального района Безенчукский
Самарской области А.М. Занозину

Уважаемый Алексей Михайлович!

В соответствии с муниципальным контрактом 166-26/82 от 09.06.2026г. мы произвели оценку рыночной стоимости права пользования (аренды) нежилым помещением:

- Нежилое здание, Наименование: Склад фуражный; кад. №63:12:0604002:19; Количество этажей: 1; общая площадь: 642,4 кв.м., материал стен: кирпичные; кад. стоимость: 1409353.86 руб.; выписка из ЕГРН: 24.07.2026г. № КУВИ-001/2026-100270882; вид, номера, дата государственной регистрации права: собственность 63-63/012-63/012/300/2016-1110/2 10.03.2016.; адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права пользования нежилым зданием, для определения начальной цены аукциона/торгов/конкурса.

Оценка произведена в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета); общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), а также Стандартами и правилами «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков», в действующей на дату составления отчета редакции.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. В расчетах были применены методы сравнительного подхода в оценке имущества.

Обращаем Ваше внимание на то, что данное письмо не является отчетом по оценке, а только претворяет отчет, приведенный далее.

На основании собранной и проанализированной информации, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость права пользования нежилым помещением, по состоянию на **05 августа 2026 г.** составляет при рыночных условиях:

Наименование объекта	Нежилое здание - Склад фуражный общей площадью 642,4 кв.м., (кадастровый №63:12:0604002:19), расположенное по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта
Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимости (права требования на имущество) для	82 рубля (Восемьдесят два) рубля

предоставления его в аренду рублей за 1 кв.м. в месяц, в т.ч. НДС	
Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимости (права требования на имущество) для предоставления его в аренду рублей в месяц, в т.ч. НДС	52 676 рублей 80 копеек (Пятьдесят две тысячи шестьсот семьдесят шесть восемьдесят копеек)
Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимости (права требования на имущество) для предоставления его в аренду рублей в год, в т.ч. НДС	632 121 рубль 60 копеек (Шестьсот тридцать две тысячи сто двадцать один рубль шестьдесят копеек)

Генеральный Директор ООО «Паритет»


 А.А.Кривошей

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
3.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком	8
3.2 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	9
3.3 Заявление о соответствии.....	9
3.4. Анализ достаточности и достоверности данных	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
4.1. Сведения о Заказчике	10
4.2. Сведения об исполнителе.....	10
4.3 Информация, о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия	11
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	13
6.1 Процедура оценки.....	13
6.2 Основные понятия и определения.....	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	16
7.1. Описание объекта оценки	16
7.2 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
7.3 Описание местоположения	17
8. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ	20
8.1. Анализ рынка недвижимости Самарской области по состоянию на дату оценки в сегменте объекта оценки	20
8.2 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	36
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	43
9.1 Анализ наиболее эффективного использования	44
9.2 Обоснование и выбор подходов и методов оценки	46
9.3. Определение рыночной стоимости права недвижимого имущества методом прямого анализа продаж.....	47
9.3.1 Возможность применения сравнительного подхода к оценке.....	47
9.3.2 Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.....	47
9.3.3. Выбор единицы сравнения.....	50
9.3.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок	50
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	56
11. ПРИЛОЖЕНИЕ	57

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое здание, Наименование: Склад фуражный; кад. №63:12:0604002:19; Количество этажей: 1; общая площадь: 642,4 кв.м., материал стен: кирпичные; кад. стоимость: 1409353.86 руб.; выписка из ЕГРН: 24.07.2026г. № КУВИ-001/2026-100270882; вид, номера, дата государственной регистрации права: собственность 63-63/012-63/012/300/2016-1110/2 10.03.2016.; адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения (ФСО IV, п.3, п.п.1, ФСО 7, п.8)	право пользования (аренда)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7, п.8):	
Объект оценки:	Нежилое здание – Склад фуражный
Адрес объекта:	Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта
Площадь помещений	642,4 кв.м.
Кадастровый номер	63:12:0604002:19
Назначение	Производственно-складское
Этаж расположения	1 этаж
Кадастровая стоимость (здания)	1409353.86 рублей
Правоудостоверяющие документы:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 24.07.2026г. № КУВИ-001/2026-100270882
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 63-63/012-63/012/300/2016-1110/2 от 10.03.2016г.
Наличие ограничения (обременения) права	отсутствуют
Цель оценки (ФСО IV, п.3, п.п.2)	Определение рыночной стоимости права пользования
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Законодательная основа проведения оценки (ФСО IV, п.3, п.п.3)	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в дейст. на момент оценки редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости (ФСО IV, п.3, п.п.4)	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО "Виды стоимости (ФСО II)") (ФСО IV, п.3, п.п.5)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании. (Предпосылки о способах использования, отличные от наиболее эффективного, о вынужденной продаже отсутствуют)

дата оценки; (ФСО IV, п.3, п.п.5)	05.08.2026г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	05.08.2026
Период (срок) проведения работ по оценке:	05.08.2026 г-20.08.2026 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.6	- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации - вся полученная от Заказчика информация в письменном или устном виде, а также информация, полученная из открытых источников информации, - достоверна; – отсутствуют какие-либо скрытые факторы, влияющие на оценку; – оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете; Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.2
Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.7, раздел III ФСО "Процесс оценки (ФСО III)"	Не известны
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации ФСО IV, п.3, п.п.8	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке ФСО IV, п.3, п.п.9	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 2.1.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, а именно Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса предприятия (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины цены выкупа за объект.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет выкуплен по указанной стоимости;

3.2 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре на оценку и при выполнении условий данного договора. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

3.3 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- ☐ факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- ☐ содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- ☐ оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- ☐ вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- ☐ Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года.;
- ☐ образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- ☐ оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- ☐ никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- ☐ описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

3.4. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно Разделу 1.ст.1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III) Проведение оценки включает в себя следующие этапы.

«сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки».

В статье 2 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"также раскрывается принцип существенности, используемой оценщиком информации:

«в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки»

Анализ этих двух статей ФСО, показывает, что речь идет о существенности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 4.5, а копии представленной документации приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 2 ФСО- VI, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию существенной и должным образом подтвержденной для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

4.1. Сведения о Заказчике	
Наименование организации	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Безенчукский Самарской области;
ОГРН	1026303890282 дата регистрации 17/12/2002 г.
Реквизиты	Отделение Самара Банка России/ УФК по Самарской области г.Самара р/с 03231643366360004200 Единый казначейский счет 40102810545370000036; л/с 516010040; ОКПО 21281635;
Руководитель	Занозин Алексей Михайлович
Адрес регистрации	446250, Самарская область, Безенчукский район, поселок городского типа Безенчук, ул. Нефтяников, д.11
4.2. Сведения об исполнителе	
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Паритет», ИНН 6315617084;
ОГРН, дата присвоения ОГРН	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 63 № 004809529 от 22/07/2008г., ОГРН 1086315006942 Дата присвоения 22.07.2008г.
Место нахождения	443041, г. Самара, ул. Никитинская, д. 55. оф. 3.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 6570R/776/50044/25 от 25/09/2025г. на сумму 5 млн. рублей ОАО «АльфаСтрахование» сроком с 10/10/25 г. по 09/10/26 г.
Оценщик	
ФИО	Берестнева Анжелика Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО НП «Саморегулируемая Межрегиональная ассоциация специалистов – оценщиков» Свидетельство о членстве №2558 от 30.07.2008г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП № 724500 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выд. 23.05.05г. рег. № ОД-0462.

Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041393-1 от 15 июля 2024 года «Оценка недвижимости» (025780-КА1)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Наименование страховой компании ОАО «Альфастрахование», страховой полис (договор) №6570R/776/50028/26, дата выдачи 09.08.2026, срок действия полиса с 09.08.2026 по 08.08.2027, страховая сумма 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценке	21 год
Место нахождения оценщика	443030, г. Самара, ул. Никитинская, д.55, оф.3
Телефон, электронная почта оценщика	+7 (846) 310-04-00, a74.06@mail.ru;
Степень участия в оценке	Сбор и анализ информации об объекте оценки и рынке объекта оценки; расчет рыночной стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке

Сведения о независимости юридического лица: настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Паритет» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной «Паритет» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

4.3 Информация, о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия

Дополнительно специалисты, кроме Оценщика, подписавшего Отчёт, не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Оценка выполнена на основании муниципального контракта на проведение оценки №166-26/82 от 05.08.2026г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание - Склад фуражный общей площадью 642,4 кв.м., (кадастровый №63:12:0604002:19), расположенное по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта
Оцениваемые права	право пользования (аренда)
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Муниципальный район Безенчукский Самарской области
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	05.08.2026г.
Дата составления Отчета	20.08.2026г.

Период проведения оценки	05.08.2026 - 20.08.2026г.
Форма Отчета	Письменная, полная, на бумажном и электронном носителе
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Сравнительный подход	82 рубль за кв.м./месяц
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования объектом оценки, общей площадью 642,4 кв.м., руб./год (в т.ч. НДС)	632 121 рубль 60 копеек (Шестьсот тридцать две тысячи сто двадцать один рубль шестьдесят копеек)

Оценщик

Берестнева А.А.



Берестнева А.А.

6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

6.1 Процедура оценки.

Согласно заданию на оценку, целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости (права собственности).

Согласно разделу III Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п.13 при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется «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.»

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

6.2 Основные понятия и определения.

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

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.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

7.1. Описание объекта оценки

Нежилое здание, площадью 642,4 кв.м

Объект оценки – нежилое здание - Склад фуражный, площадью 642,4 кв.м, 1 этаж, расположенный по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта.

Сведения об имущественных правах и обременениях

Таблица 7.1.1

Объект	Нежилое помещение
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2026г. № КУВИ-001/2026-100270882
Вид права	Собственность
Документ основание	Данные отсутствуют
Собственник:	Муниципальный район Безенчукский
Объект права	Здание, Наименование: Склад фуражный; кад. №63:12:0604002:19; Количество этажей: 1; общая площадь: 642,4 кв.м., адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта
Существующие ограничения и обременения права	Не зарегистрировано

Характеристика объекта оценки

Таблица 7.1.2

Нежилое здание	
Кадастровый номер	63:12:0604002:19
Кадастровая стоимость	1409353.86
Назначение	складское
Этажность	1 этаж
Площадь	642,4 кв.м.

Окружение	Застройка, характерная для промзоны
Инженерные сети	электричество
Характеристика экологической среды	Опасности окружающей среды отсутствуют
Транспортная доступность	Асфальтовая дорога
Характеристики дома в котором расположено нежилое помещение	
Год постройки	Нет сведений
Фундамент	Ленточный
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	кирпичный
Количество этажей	1
Износ здания, %	не установлен

7.2 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.07.2026г. № КУВИ-001/2026-100270882.

Для проведения макроэкономического анализа была использована информация следующих ресурсов:

Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2026.pdf>,

3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2026_gg.

5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

6. <https://romir.ru/studies>

Для проведения расчетной части использовалась следующая информация:

1. Предложения о продаже нежилых помещений в Самарской области, опубликованные на информационных ресурсах www.avito.ru, по состоянию на дату оценки.

7.3 Описание местоположения

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, это составляет 0,31% территории России. На севере область граничит с Республикой Татарстан, на юге - с Саратовской областью, на востоке - с Оренбургской областью, на северо-западе - с Ульяновской областью. Протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток на 315 км.

Административно-территориальное деление области: 10 городских округов и 27 муниципальных районов, а также в составе районов - 13 городских и 292 сельских поселения.

В Самарской области проживает более трех миллионов человек. Основная часть городского населения - жители Самары и Тольятти.

Важнейшими биоресурсами области являются заповедники и природные заказники, и в первую очередь, национальный парк "Самарская Лука", Жигулевский государственный заповедник им. И.И.Спрыгина, заповедник "Бузулукский бор".

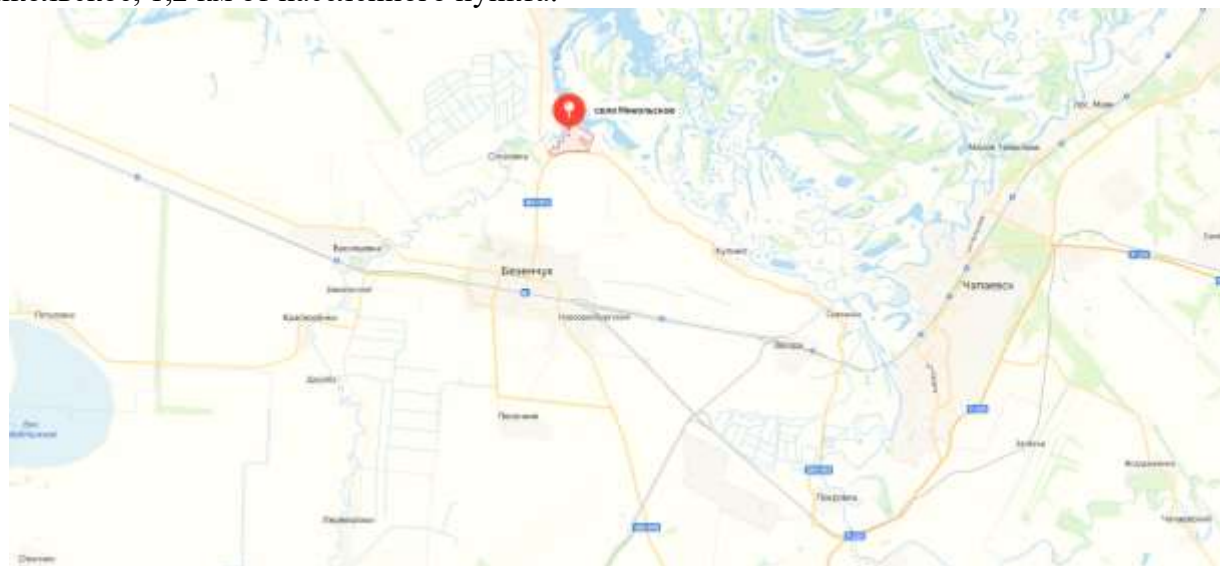
Область располагает большими запасом полезных ископаемых. Основные из них - нефть и попутный газ.

Нефть и попутный газ - это основные запасы полезных ископаемых в области.

Население размещается на территории области неравномерно. Наиболее густо заселены центральная часть области и Северное Левобережье. Городское население составляет 80,6 %. Средняя плотность населения 60,4 человек на 1 кв.км. К югу плотность населения значительно снижается. В области проживает свыше 30 национальностей. Преобладают русские (83,4%). Значительную долю составляют чуваша, мордва, татары, украинцы.

Самарская область выделяется в российской экономике как регион концентрации обрабатывающей промышленности и автомобилестроения. Основные отрасли промышленности - машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Развит железнодорожный, автомобильный, речной, воздушный и трубопроводный транспорт.

Объект оценки расположен в Безенчукском районе Самарской области, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта.



Безенчукский район расположен в центральной зоне юго-западной части Самарской области и граничит на севере с Сызранским и Ставропольским районами, на востоке и юго-востоке с Волжским и Красноармейским, на юге с Хворостянским, на западе – с Приволжским. Граница проходит по равнинной местности, что облегчает налаживание экономических связей с соседями.

Протяженность района с севера на юг 54 км, с запада на восток 63 км.

Районным центром является п.г.т. Безенчук, расположенный в 80 км от областного центра. В настоящее время на территории района выделено 12 поселений, в которые входят 2 поселка городского типа и 49 сельских населенных пункта.

Из площади муниципального района наибольшая площадь приходится на земли сельскохозяйственного назначения – 162 824 га, что составляет 81, 8% от общей площади района. Земли поселений занимают 6 625 га (3,3%), земли транспорта, промышленности связи и др. – 4 264 га (2,1%), земли особо охраняемых территорий – 776 га (0,4%), земли лесного фонда – 9 254 га (4,8%), земли водного фонда – 15 137 га (7,6%).

По физико-географическим условиям территория района относится к степной зоне левобережья р. Волги. Тип климата – умеренно континентальный. Для него характерны холодная малоснежная зима, короткие весна и осень, жаркое сухое лето. На территории района нередки поздние весенние и ранние осенние заморозки. Климат типичен для регионов с пониженным увлажнением.

Территория Безенчукского района расположена в пределах Восточно-европейской равнины, в основном, на второй и третьей надпойменных террасах р. Волги к югу от Самарской Луки. Левобережье Саратовского водохранилища в пределах Безенчукского района подвержено процессу берегопереработки, который наиболее интенсивно протекает на участках, где берег сложен рыхлыми легкоразмываемыми грунтами (села Екатериновка, Владимировка, Кануевка).

Административный центр района – поселок городского типа Безенчук, расположенный в 100 километрах от областного центра – города Самары, является крупным железнодорожным узлом, через который с запада на восток проходит железная дорога Москва-Самара, с севера – на юг Самара-Саратов.

Территория Безенчукского района составляет 20020, 2 кв. км, находится в пределах умеренного климатического пояса. Тип климата – умеренно континентальный. Для него характерны холодная малоснежная зима, короткие весна и осень, жаркое сухое лето. На территории района нередки поздние весенние и ранние осенние заморозки. Климат типичен для регионов с пониженным увлажнением. В силу особенностей микроклиматических условий к югу от Самарской

Луки, где больше солнечного тепла и одновременно выпадает значительно меньше осадков. Чем в целом по области, для территории Безенчукского района характерен отрицательный частный баланс влаги. Количество осадков меньше возможной величины испаряемости, поэтому засухи и суховеи здесь становятся распространенным явлением. Среднемесячная температура самого жаркого месяца июля составляет $+21^{\circ}\text{C}$, самого холодного – января – $-13,5^{\circ}\text{C}$. В год выпадает 300 – 400 мм осадков, испаряемость порядка 700 – 800 мм.

Для территории Безенчукского района характерны, ветры юго-западного и юго-восточного направлений со средней скоростью 4, 5 м/с. Самыми сильными ветрами являются зимние и ранние весенние, достигающие скорости 18 м/с, которые часто сопровождаются с бурями. Летом сильные ветры дуют реже. Особенно неблагоприятными в летний период являются ветры южных направлений, отличающиеся сухостью и повышенной температурой – суховеи.

Устойчивый снежный покров образуется в среднем 26 ноября и лежит около 140 дней. Глубина снежного покрова сильно варьирует, зависит не только от количества осадков зимой, но и от особенностей рельефа. Значительная часть снежного покрова сдувается ветром в пониженные места, и на повышениях его толщина редко превышает 5 см.

Образование устойчивого ледяного покрова на Саратовском водохранилище приходится примерно на 6 декабря, вскрытие льда на 15-17 апреля. Переход от зимы к лету происходит за короткое время и приводит к быстрому снеготаянию и бурному стоку талых вод. Благодаря неравномерному распределению осадков в вегетационный период, который начинается во второй половине апреля и заканчивается во второй половине сентября, засухи на территории Безенчукского района – явление частое, повторяются каждые 2-3 года. Периодически через каждые 5-10 лет повторяются продолжительные засухи, которые особенно губительно действуют на молодые культуры и сеянцы в питомниках, вызывая их ожоги и усыхание.

Расположение объекта оценки в с. Никольское



Село Никольское — населённый пункт в Безенчукском районе Самарской области, входит в состав сельского поселения Купино

Расположено в юго-западной части Самарской области, в лесостепной зоне.

Находится на правом берегу реки Безенчук, примерно в 4 километрах к северо-северо-востоку от посёлка городского типа Безенчук — административного центра района.

В селе действуют школа, детский сад, культурные объекты. Среди достопримечательностей — церковь иконы Божией Матери «Неопалимая Купина» (Комсомольская улица, 39А) и памятник погибшим в Великой Отечественной войне.

Объект оценки расположен восточнее с. Никольское

Плотность застройки – низкая

Тип застройки окружения – промзона

Характеристика транспортной доступности – удовлетворительная.

8. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ

8.1. Анализ рынка недвижимости Самарской области по состоянию на дату оценки в сегменте объекта оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

Основные экономические показатели России ¹

Вышедшие накануне данные Росстата за март и 1кв26 показали следующие тенденции.

1) по оценке Минэкономразвития, годовая динамика ВВП в 1кв оказалась слабоотрицательной (-0,3% г/г, первое сокращение с 1кв23). В февральском макропрогнозе Банк России ожидал рост ВВП в 1кв26 на 1,6% г/г. Но в ходе заседания в пятницу зампред ЦБ А. Заботкин высказал предположение, что оценка Росстата за 1кв26 (выйдет в мае) «будет сильно отличаться в лучшую сторону от того, что показывали данные за январь-февраль».

2) в марте годовая динамика экономической активности вышла в заметный плюс (+1,8% г/г) за счет торговли и промышленности. По мнению Минэка, с исключением сезонного фактора ВВП в марте вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Ускорение потребительской активности в марте отмечал и Банк России, связывая это в основном с оживлением спроса на автомобили, однако в целом Э. Набиуллина оценивала рост потребления как более сдержанный, чем в прошлом году. В марте замедлился спад в строительстве (после резкого сокращения в январе-феврале на фоне неблагоприятных погодных условий). Оценки спада ВВП за январь-февраль Минэк уточнил в лучшую сторону - снижение на 1,1% в феврале (оценка уточнена с 1,5%) и сокращение на 1,8% в январе (оценка уточнена с 2,1%).

3) Росстат заметно пересмотрел вверх динамику оборота розничной торговли за 2025 г и 2М26, в основном за счет непродовольственных товаров.

4) Статистика рынка труда мало изменилась по сравнению с предыдущим месяцем – безработица в марте незначительно увеличилась с исторического минимума (до 2,2% с 2,1%), годовая динамика зарплат в феврале, как и в январе, оставалась повышенной (15% г/г в номинальном выражении, 8,6% г/г в реальном).

Как мы указывали ранее, годовая динамика зарплат в 1кв может быть искажена эффектами базы 4кв24-1кв25 из-за переносов сроков выплаты годовых бонусов высокооплачиваемым сотрудникам перед вступлением в силу новой шкалы НДФЛ. Между тем, в значительном количестве отраслей рост зарплат значительно ниже среднего темпа по стране, а оперативные индикаторы (hh индекс) в марте продолжил уходить в зону высокой конкуренции работников за рабочие места. 5) Несмотря на повышенную динамику зарплат, рост реальных располагаемых денежных доходов населения в 1кв26 существенно замедлился (1,5% г/г против 5,8% г/г в 4кв25 и 7,1% г/г в 1кв25). Это минимальный рост после спада в 3кв22. Прирост сбережений замедлился – до +3,9% в 1кв26 против +5,9% в 1кв25. Последний опрос инФОМ, опубликованный Банком России, показывает, что индекс потребительских настроений в апреле стал минимальным с октября 2022 г. 6) прибыли (сальдированный финансовый результат) предприятий в январе-феврале сократились на 33,1% г/г. Вероятно, повлияли негативная конъюнктура на внешних рынках в начале года, сильный рубль, ослабленный внутренний спрос, повышение НДС, высокие процентные ставки по кредитам.

Мы полагаем, что поддержку росту в марте могли оказать улучшение внешнеэкономических условий, бюджетный импульс (в 1кв расходы бюджета увеличились на 17% г/г, а в марте рост почти

¹ <https://www.finam.ru/publications/item/itogi-1-kvartala-2026-goda-dlya-rossiyskoy-ekonomiki-slabo-otritsatelnaya-dinamika-s-ozhivleniem-v-marte-20260430-1741/?ysclid=mrago3cu51817556167>

достиг 44% г/г), адаптация потребителей к повышению НДС и утильсбора в начале года и, возможно, опасения продолжения ослабления рубля, начавшегося в марте после приостановки продаж валюты Минфина по бюджетному правилу (в апреле динамика рубля развернулась вновь в направлении укрепления).

Мониторинг предприятий Банка России за апрель показал некоторое увеличение индикатора бизнес-климата. Внешнеэкономическая ситуация – в том числе высокие цены на сырье из-за последствий конфликта на Ближнем Востоке – также могут оказать временную поддержку росту экономики. Хотя ограничением увеличения физических объемов экспорта энергоресурсов могут быть повреждения портовой инфраструктуры, НПЗ. РЖД прогнозирует рост погрузки в апреле и мае (на 1,6% г/г и на 2,9% г/г, соответственно) за счет роста экспортных перевозок (по внутренним перевозкам пока отмечается снижение). Правительство инициировало точечные меры облегчения последствий повышения налоговой нагрузки для малого бизнеса с апреля до конца года, в частности, временное освобождение от НДС для общепита. Э. Набиуллина упоминает также фактор количества рабочих дней, который в 1кв26 приводил к вычету из годовой динамики ВВП, а во 2кв26 должен работать в обратную сторону. В итоге, во 2кв26 вероятно некоторое повышение экономической активности, которое может позволить экономике не войти в техническую рецессию. По итогам года мы сохраняем нашу оценку роста ВВП на 0,7-1%.

Инфляция в течение 3-х недель апреля оставалась близкой к нулевым значениям. С 21 по 27 апреля 2026 года составила она составила 0,05%, с 14 по 20 апреля 0,01%. Годовая инфляция, по оценке Минэкономразвития, составила 5,72%. С начала апреля цены выросли на 0,23%, и экстраполяция этих данных, по нашей оценке, дает 0,26% м/м (апрель 2025 г 0,4%, «идеальная» инфляция для апреля, по оценке аналитиков Банка России, составляет 0,36%). Накопленная инфляция с начала года составила 3,21% (чуть выше чем на конец апреля прошлого года 3,12%). В продовольственных товарах дезинфляционное влияние оказывает снижение цен на плодоовощную продукцию, в непродовольственных – крепкий рубль (при этом рост цен на бензин замедлился до 0,1% н/н, но с начала месяца составил 0,54%, и, по оценке Минэкономразвития, более 12% г/г). В услугах сохраняется высокая волатильность, связанная с колебаниями цен на туризм. Хотя экстраполяция недельных данных по инфляции за апрель выглядит достаточно неплохо, необходимо иметь в виду, что данные по инфляции за полный месяц могут заметно отличаться от недельных оценок в силу значительно более полной месячной корзины товаров и услуг. Мы ожидаем инфляцию на конец года в диапазоне 5,5-6%.

С учетом изменения макропрогноза Банка России по среднесрочной траектории ключевой ставки на заседании 24 апреля, мы повышаем наш прогноз ключевой ставки на конец 2026 г с 12% до 12,5%. Этот наш прогноз предполагает, что к концу года ключевая ставка может находиться в диапазоне 12-13%, в зависимости от того, в какой степени реализуются проинфляционные риски и неопределенности, которых опасается ЦБ. Прежде всего, это риск большего, чем заложено в текущий базовый прогноз, размера бюджетного импульса, а также возможные проинфляционные последствия конфликта на Ближнем Востоке для мировой и российской экономики. Дезинфляционными факторами могут оказаться более слабый рост внутреннего спроса в экономике и более крепкий рубль. Подробный комментарий к решению Банка России мы изложили здесь. Замедление роста реальных располагаемых доходов населения, а также последние данные по инфляции, если тенденции подтвердятся на данных за полный месяц, могут позволить Банку России продолжить снижение ключевой ставки. Однако высокие темпы роста зарплат, ускорение экономической активности в марте и пересмотр в сторону повышения данных по потребительской активности за 2025 г и январь-февраль могут стать аргументом для того, чтобы продолжать плавное снижение ключевой ставки. Ожидаемое продолжение нормализации денежно-кредитной политики также должно со временем способствовать постепенному оживлению экономической активности. Тем не менее сохраняются структурные ограничения, связанные с дефицитом трудовых ресурсов, внешнеторговой активностью и доступом к современным технологиям. Важное значение для экономики в ближайшей перспективе будет иметь стабилизация ситуации с безопасностью инфраструктуры (НПЗ, порты) и с доступом к интернету.

Влияние на долговой рынок. В совокупности мы оцениваем вышедшие данные нейтрально для долгового рынка. В условиях плавной нормализации ДКП основой для генерации дохода в рублевом облигационном сегменте является купон, благо что он остается повышенным и

двузначным. При сохранении тренда на плавность цикла смягчения ДКП (который был подтвержден на апрельском заседании ЦБ РФ), инвесторам не стоит рассчитывать на быстрые ралли цен. Основной доход в ближайшие месяцы продолжит формироваться за счёт купона и грамотного подбора эмитентов..

Изменение, % г/г	мар 26 г/г	мар 25 г/г	1кв26	1кв25
Промпроизводство	2,3	0,2	0,3	0,1
добывающая промышленность	1,0	-4,6	0,8	-4,2
обрабатывающая промышленность	3,0	3,7	-0,7	3,9
Розничная торговля	6,2	2,8	3,6	2,8
продовольственные товары	3,1	2,6	1,9	1,7
непродовольственные товары	9,1	3,0	5,2	3,8
Оптовая торговля	8,0	-4,1	-0,5	-2,6
Платные услуги	3,8	2,3	3,3	2,9
Грузооборот транспорта	-2,7	-1,1	-3,4	-1,3
С/х	-0,5	0,6	0,2	0,6
Строительство	-1,9	1,7	-10,0	5,8
Средняя номинальная з/пл (фев, 2М)	15,0	13,6	15,5	15,7
Средняя реальная з/пл (фев, 2М)	8,6	3,2	8,9	5,2
Реальные располагаемые доходы населения			1,5	7,1

Промпроизводство годовая динамика в марте впервые в этом году вышла в плюс (+2,3% г/г), заметно превысив консенсус-прогноз (0,4% г/г), в 1кв26 рост составил 0,3% г/г. На этот раз фактор меньшего числа рабочих дней, в отличие от января и февраля, не оказывал давления на деловую активность. По отношению к предыдущему месяцу с учетом сезонности, как и в феврале, был небольшой рост +0,2% м/м SA. В добывающей промышленности годовой рост немного ускорился – до 1,0% г/г после 0,9% г/г в феврале, по итогам 1кв26 рост в добывающей промышленности составил 0,8% г/г. В обрабатывающей промышленности рост в марте составил 3,0% г/г (после -2,8% г/г в феврале), а по итогам 1кв26 динамика была отрицательной (-0,7% г/г).

Число отраслей с положительной годовой динамикой увеличилось по сравнению с январем-февралем, хотя на первых местах с большим отрывом идут все те же - «прочие транспортные средства» (март 32,6% г/г, 1кв26 25,1% г/г), производство лекарств (март +15,9% г/г, 1кв26 11,2% г/г), производство электроники и оптики (март +8,7% г/г, 1кв26 5,2% г/г). Вырвалась вперед табачная отрасль (март 11,0% г/г, но по 1кв26 -5,8% г/г). Вышли в плюс производство мебели, текстильных изделий, машин и оборудования, в умеренном плюсе пищевая промышленность. В то же время во многих гражданских отраслях выпуск в годовом выражении продолжает сокращаться (металлургическое производство, производство стройматериалов, одежды, деревообработка, добыча угля). В автопроме годовые темпы спада продолжают замедляться (-2,3% г/г в марте, -10,1% г/г в 1кв26).

Лидеры роста март 2026, % г/г	Лидеры роста за 1кв26, % г/г
производство прочих транспортных средств и оборудования (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – (+)32,6%;	производство прочих транспортных средств и оборудования (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – (+)25,1%;
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии – (+)15,9%;	производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии – (+)11,2%;
производство табачных изделий – (+)11,0%;	выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – (+)5,2%;
выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – (+)8,7%;	производство прочих готовых изделий – (+)2,1%;
Лидеры снижения март 2026, % г/г	Лидеры снижения за 1кв26, % г/г
металлургическое производство – (-)8,4%;	производство одежды – (-)13,8%;
производство одежды – (-)7,7%;	производство прочей неметаллической минеральной продукции (стройматериалы) – (-)10,9%;
производство прочей неметаллической минеральной продукции (стройматериалы) – (-)7,5%;	добыча прочих полезных ископаемых – (-)10,9%;
добыча прочих полезных ископаемых – (-)6,6%;	металлургическое производство – (-)10,1%;
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки – (-)4,8%, производство бумаги – (-)8,5%;	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – (-)10,1%;
добыча угля – (-)3,2%;	производство электрического оборудования – (-)7,1%;
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – (-)2,3%;	обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки – (-)6,5%, производство бумаги – (-)10,4%;

Пока оперативные данные выглядят неоднозначно. Несмотря на значительное повышение цен на сырье в марте из-за ближневосточного конфликта и даже временное смягчение санкций, мартовские опросы предприятий (мониторинг Банка России, индексы PMI, опрос РСПП) указывали на ухудшение оценок деловой среды. Мониторинг Банка России за апрель показал увеличение индикатора бизнес-климата (до 2,2 п. после -0,1 п. месяцем ранее, т.е. практически вернулся к уровню конца 2025 года, но и это минимальные значения с 2022 г). Улучшение оценок произошло в основном за счет добывающей промышленности, торговли и сферы услуг, но не обрабатывающей промышленности. Загрузка производственных мощностей в обрабатывающей промышленности в 1кв26 впервые с кризисного 2кв20 опустилась ниже 70%.

Потребительский сектор. По данным Минэкономразвития, в марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности - суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г (динамика общественного питания Росстатом в докладе за март не раскрывалась, будет раскрыта с уточненными данными за 2025 г позже) в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г. Оборот розничной торговли в марте ускорился до 6,2% г/г в реальном выражении после пересмотренных 2,0% г/г в феврале. Как отмечает Минэкономразвития, основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г.

Отметим, Росстат существенно пересмотрел в сторону повышения статистику по обороту розничной торговли за 2025 г и за январь-февраль, в основном за счет непродовольственных товаров. Оценка за 2025 г повышена до 4,1% г/г (прежняя оценка 2,6% г/г). Оценка за февраль – до 2% г/г (прежняя оценка 0,3% г/г), оценка за январь до 2,2% г/г (прежняя оценка 0,7% г/г). Результат за март (+6,2% г/г) оказался значительно выше консенсус-прогноза (+1,1% г/г). Оборот розничной торговли пищевыми продуктами увеличился на 3,1% г/г против 0,6% г/г в феврале, а в 1кв рост составил 1,9% г/г. Оборот непродовольственной розницы в марте повысился на 9,1% (после +3,4% в феврале), а в 1кв26 на 5,2%.

Результаты выглядят неожиданно оптимистично на фоне, например, публиковавшихся ранее данных СберИндекс и оперативных данных Банка России, которые указывали на слабую потребительскую активность в 1кв, отмечая при этом ее ускорение в марте. Так, по данным Сбериндекс, потребительские расходы 1 квартала (январь — март 2026) с учетом инфляции и сезонности снизились относительно предыдущего квартала (октябрь — декабрь 2025) на 0,54%.

Данные СберИндекс за март указывают на некоторое оживление потребительской активности – «в марте относительно февраля общие потребительские расходы с учетом инфляции и сезонности выросли на 0,5% в т.ч. продовольственные расходы выросли на 0,4%, непродовольственные расходы на 1,2%, общепит на 1,1%. При этом услуги снизились на 0,2%». Как сообщается в «Докладе о региональной экономике» Банка России, «в феврале – марте потребительский спрос уменьшился в большинстве макрорегионов. В некоторых из них сократились продажи электроники и бытовой техники, стройматериалов, товаров для дома. Во многих макрорегионах снизилась посещаемость заведений общественного питания. Вместе с тем в ряде регионов в марте вырос интерес к покупке легковых автомобилей. Краткосрочные ожидания ретейлеров по спросу в апреле улучшились».

Рост оборота розничной торговли (до и после пересмотра), % г/г



Рынок труда. По данным Росстата, безработица незначительно повысилась (до 2,2%) против исторического минимума 2,1% в феврале. Численность занятых в экономике в 1 кв составляла в среднем 74,6 млн (1 кв 2025 г 73,7 млн). Показатели напряженности рынка труда (среднее время поиска работы, соотношение незанятого трудовой деятельностью населения к числу заявок предприятий в службы занятости) изменяются слабо.

Зарплаты сохранили повышенную динамику. Второй месяц подряд в феврале средняя зарплата в номинальном выражении растет темпами около 15% г/г, в реальном 8,6% г/г. В номинальном выражении это соответствует темпам января-февраля 2025 г., в реальном выражении еще выше. Однако разбивка по отраслям показывает, что динамика очень неоднородна, и во многих отраслях темпы роста зарплат заметно ниже средней по стране. Как мы отмечали ранее, по-видимому, имеют место искажения годовой статистики зарплат на рубеже года из-за сроков выплаты годовых бонусов в текущем и прошлом году (эффекты базы). Так, в конце 2024 г многие компании переносили выплаты годовых бонусов с 1 кв25 на декабрь с целью налоговой оптимизации перед вступлением в силу новой прогрессивной шкалы НДФЛ – и это отразилось на резком замедлении роста зарплат в декабре 2025 г (+8,1% г/г в номинальном выражении, +2,4% г/г в реальном) из-за эффекта высокой базы декабря 2024 г. В январской и февральской статистике также могли действовать подобные эффекты – но уже в другую сторону. Более четкая картина по динамике зарплат может сложиться по данным за 2 кв26.

При этом Банк России на основании опросов предприятий отмечает, что доля предприятий, испытывающих дефицит кадров, продолжает сокращаться и находится на минимальном значении с середины 2023 года, а сами компании планируют более умеренные индексации зарплат в 2026 году по сравнению с 2023–2025 годами.

Оперативные индикаторы также указывают на существенные изменения на рынке труда – быстрая повышательная динамика hh индекса (соотношение количества активных резюме к

количеству активных вакансий), значение которого в марте 2026 г достигло 11,4 (максимальное значение за 8 лет, что методологически соответствует высокому уровню конкуренции соискателей за рабочие места, рынку работодателя) против 5,9 в марте 2025 г (умеренный уровень конкуренции за рабочие места, здоровое соотношение между работодателями и соискателями). Впрочем, здесь очень высока отраслевая дифференциация – например, в таких отраслях как розничная торговля, медицина и фармацевтика, производство и сервисное обслуживание hh индекс составляет 3,9-7,2, что соответствует умеренному уровню конкуренции за рабочие места или даже дефициту соискателей. При этом наиболее высокие значения hh индекса (крайне высокий уровень конкуренции работников за рабочие места) актуальны для т.н. «белых воротничков».

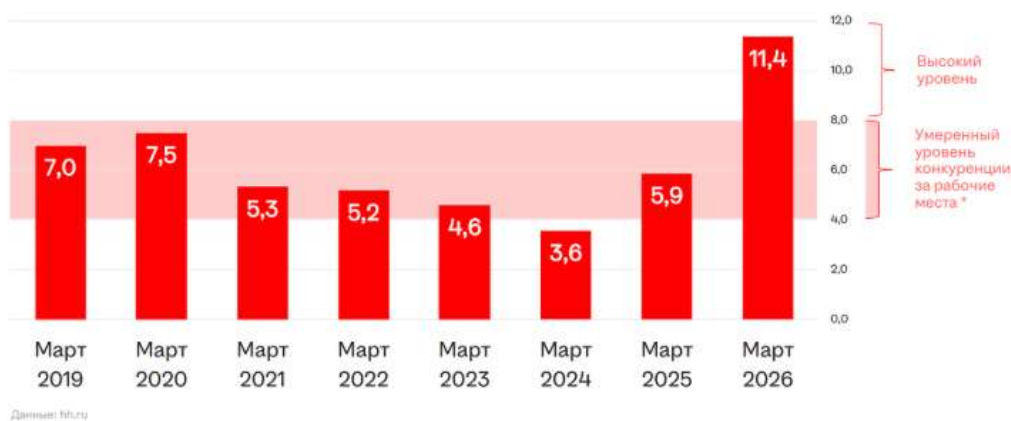


Динамика hh.индекса

Все профобласти



Россия. Рассчитывается как отношение среднего числа активных резюме к среднему числу активных вакансий



Данные hh.ru

Мы ожидаем, что в 2026 г рынок труда продолжит плавное охлаждение. В пользу сохранения дефицита работников - демографические тренды, отток части работоспособного населения в вооруженные силы, ограничения иммиграции, нехватка работников с необходимым образованием и навыками. В пользу смягчения напряженности дефицита – замедление роста спроса в экономике и сокращение корпоративных прибылей, цифровизация и автоматизация, более сложная среда для малого бизнеса, ИП и самозанятых (частичный переток в найм). В то же время с учетом высоких темпов роста зарплат в январе-феврале, по итогам года рост может быть около 10-11%, что выше наших прежних оценок. Ожидаем небольшой рост безработицы от текущих исторических минимумов при возможном увеличении неполной занятости.

Рост реальных располагаемых доходов населения в 1кв26 замедлился до скромных 1,5% г/г, денежные доходы выросли на 8,9% г/г в номинальном выражении. По нашим оценкам, денежные доходы от оплаты труда выросли в номинальном выражении на 12,8% г/г, от предпринимательской деятельности на 1,7% г/г, от соцвыплат на 5,6% г/г, от собственности сократились на 0,2% г/г (снижение процентных ставок по депозитам), прочие денежные поступления выросли на 0,9% г/г.

Оптовая торговля в марте увеличилась на 8% г/г после спада на -1,7% в феврале и на -9,1% в январе. Строительство замедлило годовой спад до -1,9% г/г против -14% г/г в феврале и -16% г/г в январе (Минэкономразвития и Банк России объясняли спад в строительстве в январе-феврале необычно холодной погодой и обильными снегопадами).

Грузооборот транспорта в марте усилил спад до -2,7% г/г против -1,5% г/г в феврале за счет трубопроводного транспорта. При этом грузооборот ж/д транспорта вышел в небольшой плюс (0,8% г/г против -5,8% г/г в феврале), автомобильные перевозки ускорили рост до 5,3% г/г против 2,4% г/г в феврале. «Интерфакс» сообщает со ссылкой на замглавы РЖД И. Магнушевскую, что компания ожидает рост погрузки в апреле и в мае после снижения показателя в марте на -2,1% г/г. Она отметила существенный рост экспорта на фоне сокращения внутренних перевозок.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов). 2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики. 3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://samara.cian.ru/stati-trendy-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-2026-43200/?ysclid=mrahe8c8nh402639890>,
4. <https://www.avito.ru/blog/rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti--2026-trendy-i-perspektivy-dlya-agentov?ysclid=mraxvkkxr183250>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.07.2025 года. (<https://statrielt.ru>)

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области в первом квартале 2026 года

Самарская область расположена в юго-восточной части европейской территории России в среднем течении реки Волги. Занимает площадь 53,6 тыс. кв. км.

В 2025 году экономика Самарской области продолжает устойчивое развитие, несмотря на вызовы, обусловленные сохранением жесткого санкционного давления и напряженной геополитической обстановкой. Основные макроэкономические показатели социально-

экономического развития региона демонстрируют позитивную динамику (таблица 9.1.2), при этом темпы роста большинства из них превышают среднероссийские значения.

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области в январе-март 2026 года

Таблица 8.1.1

Виды экономической деятельности	Январь-март 2026 года	Справочно: Январь-февраль 2026 года
Оборот организаций, млрд. рублей	1672,7	1044,3
Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %	99,9	95,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг, по крупным, средним и малым организациям (B,C,D,E), млрд. рублей	683,7	409,8
Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %	96,5	88,3
Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, в % к соотв. периоду предыдущего года, в том числе:	99,1	98,9
Добыча полезных ископаемых	95,3	94,8
Обрабатывающие производства	99,4	99,3
Производство пищевых продуктов	108,0	105,1
Производство напитков	103,5	101,1
Производство текстильных изделий	74,4	70,4
Производство одежды	75,2	72,3
Производство бумаги и бумажных изделий	99,6	97,5
Производство кокса и нефтепродуктов	102,9	103,2
Производство химических веществ и химических продуктов	99,5	106,5
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	98,5	101,0
Производство резиновых и пластмассовых изделий	88,8	86,7
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	77,9	73,4
Производство металлургическое	95,6	96,6
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	93,2	100,8
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	90,0	61,8
Производство электрического оборудования	94,8	100,3
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	67,2	61,8
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	105,1	103,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	138,5	141,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	106,2	106,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99,4	93,6
Индекс промышленного производства без учета вида деятельности «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов»	98,0	98,0

Показатель	Единица измерения	Январь-март 2026 года		Справочно: Январь-февраль 2026 года
		значение показателя	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года
Индекс цен производителей промышленных товаров	в % к соотв. периоду пред. года		92,0	91,2
Объем валовой продукции сельского хозяйства	млрд руб.	13,2 (январь-март 2026 года)	96,2 (январь-март 2026 года к январю-марту 2025 года)	105,8 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)
Производство продукции животноводства				
Скот и птица (живой вес)	тыс. тонн	37,5	95,3	96,9
Молоко	тыс. тонн	91,0	96,0	95,8
Яйца	млн штук	12,3	96,7	97,0
Инвестиции в основной капитал	млрд руб.	604,6 (январь-декабрь 2025 года)	97,6 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	99,4 (январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года)
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млрд руб.	38,6	120,6	130,6
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	453,8	127,7	117,5
Оборот розничной торговли	млрд руб.	317,2	97,8	94,6
Объем платных услуг населению	млрд руб.	84,7	104,1	103,5*
Индекс потребительских цен на товары и услуги	в % к декабрю пред. года		103,7 (март 2026 года)	102,8 (февраль 2026 года)
в том числе:				
на продовольственные товары			104,0 (март 2026 года)	103,3 (февраль 2026 года)
на непродовольственные товары			102,1 (март 2026 года)	101,4 (февраль 2026 года)
на услуги			105,5 (март 2026 года)	103,9 (февраль 2026 года)
Индекс потребительских цен на товары и услуги	в % к соотв. периоду пред. года		107,79	107,71

Показатель	Единица измерения	Январь-март 2026 года		Справочно: Январь-февраль 2026 года
		значение показателя	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года	значение показателя
Среднемесячная заработная плата				
номинальная	руб.	77552 (январь-февраль 2026 года)	111,1 (январь-февраль 2026 года к январю-февралю 2025 года)	111,3 (январь 2026 года к январю 2025 года)
реальная	%		103,1 (январь-февраль 2026 года к январю-февралю 2025 года)	103,2 (январь 2026 года к январю 2025 года)
Денежные доходы на душу населения				
номинальные	руб.	59390* (январь-декабрь 2025 года)	115,9* (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	117,5 (январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года)
реальные	%		104,9 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	105,8 (январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года)
Реальные располагаемые доходы населения	%		106,0 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	107,5 (январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года)
Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину за месяц	руб.	6897 (март 2026 года)	103,3 (март 2026 года к марту 2025 года)	106,6 (февраль 2026 года к февралю 2025 года)
Численность зарегистрированных безработных	тыс. чел.	4,6 (08.05.2026)	108,7 (08.05.2026 к 07.05.2025)	4,8 (на 01.04.2026)
Уровень официальной безработицы от экономически активного населения	%	0,3 (08.05.2026)		0,3 (на 01.04.2026)

По данным на апрель 2026 года:

- Профицит бюджета. За первый квартал 2026 года доходы областного бюджета составили 59,5 млрд рублей, расходы — 58,6 млрд рублей. Таким образом, зафиксирован профицит в размере 0,9 млрд рублей. Уровень дефицита остаётся в рамках установленного лимита — 9,9% против максимально допустимых 20%.

- Промышленное производство. По итогам января — марта 2026 года в регионе зафиксировано снижение промышленного производства на 4,7%. При этом в добыче полезных ископаемых показатель составил –0,6%, в обрабатывающих производствах — 5,8%.

- Ввод жилья. За первый квартал 2026 года в Самарской области введено 453,8 тыс. м² жилья.

- Оборот розничной торговли. По данным на первый квартал 2026 года, оборот розничной торговли в регионе составил 31 199,8 млн рублей.

- Платные услуги населению. За первый квартал 2026 года объём платных услуг населению увеличился на 2,6%.

Источник информации:

https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/ezhemesjachnij_monitoring/?ysclid=mpgthce0s6664183756

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. Сегменты рынка получаются в результате сегментациями рынка.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости

Таблица 8.1.2

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Возможные сегменты рынка по критерию
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроенных объектов
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Характер полезности Недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Доходная недвижимость
Функциональное назначение (направление использования)	1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны). 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ, производственно-промышленные, складские здания). 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5)	Промышленная недвижимость (нежилое здание - склад)

	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).	
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Самарская область, Безенчукский район

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит нежилое здание, определен как - рынок аренды нежилых зданий складского назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости по состоянию на август 2026 года

Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости Безенчукского района

Рынок коммерческой недвижимости в Безенчукском районе малоформатный и локальный. Он обслуживает преимущественно внутренние потребности района и прилегающих территорий. Крупные федеральные сети и международные компании здесь не представлены.

Баланс спроса и предложения

Сегмент	Спрос	Предложение	Баланс
Офисная недвижимость	Низкий	Умеренное	Рынок арендатора
Производственная	Умеренный	Умеренное	Сбалансированный
Складская	Высокий	Недостаточное	Рынок продавца
Торговая	Умеренный	Умеренное	Сбалансированный

Производственная недвижимость

Производственный сегмент — второй по активности после складского. Основу составляют:

- Здания бывших МТС, ремонтных мастерских, колхозных цехов
- Цеха по переработке сельхозпродукции (зерно, масло, комбикорма)
- Производства стройматериалов (кирпич, бетонные блоки, ЖБИ)
- Мастерские по ремонту сельхозтехники

Ключевые параметры рынка:

Параметр	Значение
Объем предложения	~10–15 объектов
Основные локации	пгт. Безенчук (промзона), с. Осинки, с. Купино, с. Песочное
Преобладающий тип	Производственные корпуса 1–2 этажа, высота потолков 4–8 м
Состояние фонда	От 30 до 70% износа, большая часть требует капитального ремонта

Наличие коммуникаций	Газифицировано ~60–70% объектов, электричество — повсеместно
----------------------	---

Цены на производственную недвижимость

Показатель	Значение
Средняя цена продажи за 1 кв. м	15 000 – 35 000 руб.
Средняя арендная ставка за 1 кв. м/мес.	150 – 350 руб.
Диапазон площадей	100 – 3 000 кв. м
Средняя цена за объект	4 – 30 млн руб.
Типичный срок экспозиции	4–8 месяцев (если есть газ) / до 18 месяцев (без газа)

Примеры предложений (производство)

№	Локация	Площадь (кв. м)	Коммуникации	Цена продажи (млн руб.)	Цена за кв. м (тыс. руб.)
1	пгт. Безенчук, промзона	800	газ, свет, вода	18	22,5
2	с. Осинки, бывшая МТС	1 200	свет, вода, подъезд	16	13,3
3	с. Купино, цех	450	газ, свет	8	17,8
4	пгт. Безенчук, окраина	2 000	только свет	20	10
5	с. Песочное, элеватор	1 500	газ, свет, ж/д ветка	35	23,3

Аренда производственных помещений

№	Локация	Площадь (кв. м)	Коммуникации	Аренда (руб./кв. м/мес.)	Аренда в месяц (тыс. руб.)
1	пгт. Безенчук, промзона	600	газ, свет	250	150
2	с. Осинки	400	свет	150	60
3	пгт. Безенчук, цех	200	газ, свет	300	60
4	с. Купино	800	свет, вода	120	96

Наибольший спрос — на производственные здания с газоснабжением площадью до 1 000 кв. м. Объекты без газа продаются значительно дольше и с большим дисконтом.

Складская недвижимость

Складской сегмент — **самый динамичный и востребованный** в районе. Спрос формируют:

- Сельхозпроизводители, нуждающиеся в хранении зерна, удобрений, комбикормов
- Логистические компании, обслуживающие транзитные потоки по трассе Р-226
- Торговые сети, размещающие распределительные центры для юго-западных районов области
- Строительные организации, хранящие материалы и технику

Ключевые параметры:

Параметр	Значение
Объем предложения	~6–10 объектов
Основные локации	Придорожные зоны Р-226 (с. Осинки), промзона Безенчука, ж/д станция Безенчук

Преобладающий тип	Ангары, металлические конструкции, бывшие склады ГСМ и удобрений
Состояние	Значительная часть требует ремонта, но есть и новые постройки

Цены на складскую недвижимость

Показатель	Значение
Средняя цена продажи за 1 кв. м	12 000 – 28 000 руб.
Средняя арендная ставка за 1 кв. м/мес.	180 – 300 руб.
Диапазон площадей	100 – 5 000 кв. м
Средняя цена за объект	3 – 30 млн руб.
Типичный срок экспозиции	3–6 месяцев (придорожные) / 8–14 месяцев (удаленные)

Примеры предложений (склады)

№	Локация	Площадь (кв. м)	Коммуникации	Цена продажи (млн руб.)	Цена за кв. м (тыс. руб.)
1	с. Осинки, трасса Р-226	1 200	свет, подъезд, охрана	18	15
2	пгт. Безенчук, промзона	800	свет, газ, ж/д подъезд	16	20
3	с. Купино, склад удобрений	500	свет, подъезд	5,5	11
4	пгт. Безенчук, ангар	2 000	свет, огороженная территория	22	11
5	с. Осинки, новый склад	1 500	свет, газ, вода, бетонная площадка	35	23,3

Аренда складских помещений

№	Локация	Площадь (кв.м)	Коммуникации	Аренда (руб./кв. м/мес.)	Аренда в месяц (тыс. руб.)
1	с. Осинки, трасса	500	свет, подъезд	250	125
2	пгт. Безенчук	300	свет	200	60
3	с. Осинки, ангар	1 000	свет, газ	220	220
4	пгт. Безенчук, ж/д	400	свет, ж/д тупик	280	112

Аренда складов в Безенчукском районе — самый доходный сегмент коммерческой недвижимости при минимальных вложениях в ремонт. Доходность достигает 12–15% годовых.

Выводы по Безенчукскому району

1. Наиболее перспективный сегмент — складская недвижимость. Спрос превышает предложение, доходность максимальная (до 16% годовых), сроки окупаемости 5–7 лет.

2. Производственная недвижимость — стабильный сегмент с умеренным спросом. Ключевой фактор — наличие газоснабжения. Объекты без газа теряют до 30% стоимости.

3. Торговая недвижимость требует осторожного подхода. Высокая конкуренция с сетевыми магазинами делает рискованной покупку окраинных помещений. Центральные локации сохраняют ликвидность.

4. Офисный сегмент — наименее привлекательный. Спрос сокращается, вакантность растет. Рекомендуется репрофилирование офисных площадей под иные цели.

5. Общая оценка: Безенчукский район предоставляет хорошие возможности для входа в коммерческую недвижимость с бюджетом 3–30 млн руб. с фокусом на склады и производственные помещения с газом

Объект оценки расположен в районном центре Безенчукском районе Самарской области восточнее с. Никольское

На дату оценки в открытых источниках информации в п.г.т. Безенчук и близлежащих районах/городских образованиях непосредственно было выставлено 7 предложения об аренде нежилых здания и помещений аналогичного назначения.

Обзор предложений по аренде нежилых зданий и помещений производственно-складского назначения

Таблица 8.1.3

источник информации		тел. контакта	тип объекта	Место расположение	площадь кв.м.	размер арендной платы за 1 кв.м. руб
https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_komsomolskiy_kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1750_m_7401651316?	ЧЛ	тел.8-958-731-72-73	нежилое помещение производственно-складского назначения	Самарская область, п. Комсомольский, ул. Промышленная, 5	11750	110
https://www.avito.ru/bezenchuk_kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_dvuhetazhnoe_zdanie_108kv_metrov_pod_2424448088?	ЧЛ	тел.8-958-768-65-32	нежилое здание (автосервис и офисы)	Самарская область, пгт. Безенчук, ул. Мелиораторная, 6а	108	231
https://www.avito.ru/syzran_kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_2386103482?	Недвижимость Ростелеком	тел.8-901-148-39-81	нежилое помещение производственно-складского назначения	Самарская область, г. Сызрань, ул. Магистральная, 66	77	150
https://www.avito.ru/chapaevsk_kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_1963839024?	ЧЛ	Тел.8-932-204-91-98	нежилое помещение производственно-складского назначения	Самарская область, Чапаевск, ул. Щорса, 109а	1000	100
https://www.avito.ru/pohvistnevo_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1400_m_8248974068?	ЧЛ	тел.8-958-768-78-07	нежилое помещение производственно-складского назначения	Самарская область, Похвистнево, ул. Рабочая, 23	1400	190
https://www.avito.ru/kinel_cherkassy_kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3107_m_1656135912?	ЧЛ	т.8-958-767-37-82	нежилое помещение производственно-складского назначения	Самарская область, Кинель-Черкассы	3107	161
https://www.avito.ru/novosemeykin_kommercheskaya_nedvizhimost/arendu_pomescheniya_ot_10_m_do_250_m_7612621974?	ЧЛ	т.8-958-768-14-95	нежилое помещение производственно-складского назначения	Самарская область, Ново-Семейкино, Новая, крепость 3	250	100

Таким образом, предложения по аренде находятся в диапазоне от 100 рублей за 1 кв.м.в месяц до 231 рубля за 1 кв.м.в месяц.

Анализ достаточности и достоверности рыночной информации

В соответствии требованиям п. 8 ФСО № VI: в анализе рынка должен быть приведен анализ фактических данных о ценах сделок, интервалы значений цен, интервалы значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов. Полученных в ходе анализа данных (таблицы 8.1.3) достаточно для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов.

Имеющиеся аналоги получены из печатного издания. По мнению Оценщика данные источники обладают высокой достоверностью, так как представленная в них информация с вероятностью 100% позволяет сделать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки – в тексте объявлений указаны координаты риелторских агентств, осуществляющих публикации. Информация на данных источниках является бесплатной и не требует специальной регистрации, то есть обладает необременительным доступом.

Анализ достаточности собранной информации показывает, что собранная Оценщиком рыночная информация, представленная в первичной выборке, является достаточной для проведения оценки. Данное утверждение Оценщиком сделано на основе анализа статистических характеристик первичной выборки. Таким образом, можно выдвинуть предположение, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достаточности собранной информации показывает, что собранная Оценщиком рыночная информация, представленная в первичной выборке, является достаточной для проведения оценки сравнительным и доходным подходами. Данное утверждение Оценщиком сделано на основе анализа статистических характеристик первичной выборки.

Обзор составлен по материалам сайтов: www.avito.ru

8.2 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

На формирование стоимости объекта недвижимости, земельного участка и улучшений на нем, оказывает влияние взаимодействие комплекса ценообразующих факторов: спроса, потребительского выбора, предложения. Все эти факторы зависят от развитости и активности рынка недвижимости, сложившегося в районе расположения оцениваемого объекта.

Основными участниками рынка купли – продажи объектов недвижимости, являются продавцы, потребители и посредники.

Продавцы – частные лица и организации, предлагают к продаже объекты недвижимости путем публичной оферты.

В качестве потребителей выступают крупные и средние компании, инвесторы, частные заинтересованные лица.

Посредниками на рынке недвижимости выступают риелторские агентства и информационно-аналитические издания.

На стоимость объекта недвижимости влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики объекта недвижимости;
- расположение объекта;
- доход, который можно получить, используя объект недвижимости.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения. К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности. К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных платежей, налогов и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении. К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним

участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. ²

Среди основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости выделим следующие:

- Состав передаваемых прав,
- Условия финансирования сделки/аренды,
- Дата предложения,
- Особенности сделки,
- Тип объекта,
- Местоположение,
- Состояние отделки,
- Площадь,
- Физическое состояние объекта (здания в котором находятся помещения);
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения;

Далее необходимо произвести анализ значений, которые могут принимать вышеперечисленные факторы и степень влияния изменений этих значений на стоимость. Согласно монографии профессора Грибовского «Математические методы оценки стоимости имущества», в рамках сравнительного подхода различают две большие группы методов оценки параметров модели - качественные методы оценки и количественные методы оценки ³

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов. Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне. Когда Оценщик определяет, какими методами оценки он будет пользоваться в каждом конкретном случае, он должен в первую очередь проанализировать вопрос о достаточности информации, так как именно он определяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости.

Наиболее чувствительным к количеству необходимой информации являются количественные методы. Они опираются на статистический анализ рыночных данных, и, в частности, на регрессионный анализ. Этот метод позволяет получить самые убедительные результаты. Существенным ограничением в применении регрессионного анализа является количество должно превышать число факторов сравнения как минимум в шесть раз.

К качественным методам относят относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и метод личного интервью. Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе анализа рыночных данных без использования точных расчетов. Этот метод применяют, когда требуется получить результаты в условиях несовершенного рынка недвижимости.

В настоящем случае, для анализа ценообразующих факторов и степени их влияния на стоимость Оценщиком будет использован метод относительного сравнительного анализа с использованием метода экспертных оценок.

Фактор «особенности сделки» отражает типичные и нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, срочную потребность в деньгах или иные вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают решение о сделке. Оценщик вводит данную поправку в виде скидки на торг, которая обусловлена тем фактором, что в зависимости от срочности продажи цена предложения может значительно варьироваться. В данной работе скидка на торг при продаже и сдаче объектов недвижимости в аренду применялась согласно Справочнику Оценщика

² «Оценка стоимости недвижимости» Авторский коллектив: Грибовский Сергей Викторович, д.э.н., профессор (гл. 6, 8, 14, 15), Иванова Елена Николаевна, к.э.н., доцент (гл. 1-5, 7, 9, 10), Львов Дмитрий Семенович, академик РАН (гл. 11, 22), Медведева Ольга Евгеньевна, д.э.н., профессор (гл. 12-21)

³ Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества Автор(ы): С. В. Грибовский, С. А. Сивец
Издатель: Финансы и статистика, 2008 год,

2025, 1-е полугодие ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ размещенного на ресурсе Appra: Информационно-справочные материалы для оценщиков.

Таблица 8.2.1

Рекомендованные скидки на торг при продаже

Информационно-справочные материалы для оценщиков			
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ			
Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с объектом производственно-складской недвижимости			
Опубликовано: 28.12.2024			
Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с объектом производственно-складской недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.			
Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение объекта недвижимости в зависимости от размера населенного пункта, в котором он расположен:			
- Крупнейший город	0,89	0,97	0,93
- Крупный или средний город	0,88	0,96	0,92
- Малый город или крупный поселок	0,87	0,93	0,90
- Малое поселение	0,82	0,90	0,86
Аренда			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение объекта недвижимости в зависимости от размера населенного пункта, в котором он расположен:			
- Крупнейший город	0,91	1,00	0,96
- Крупный или средний город	0,89	1,00	0,95
- Малый город или крупный поселок	0,86	1,00	0,93
- Малое поселение	0,81	1,00	0,91

Источник информации: <https://appru.ru/sprav/2025p1/proizvod-sklad/torg.html>

Фактор «местоположение относительно областного центра» - это наиболее значимый фактор. Стоимость продажи и аренды помещений, расположенных в разных по статусу, удаленности населенных пунктах, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз. При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

Для анализа фактора «местоположение» Оценщик предлагает следующую расшифровку значений фактора местоположения согласно «Справочника оценщика недвижимости» изданного Приволжским центром консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера 2023г.

Таблица 8.2.2

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2023 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 80

Общая площадь. Фактор масштаб объекта (здания или помещения). Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.

Для производственно-складских объектов зависимость стоимости объекта недвижимости от площади выглядит следующим образом:

Таблица 8.2.3

 Информационно-справочные материалы для оценщиков	
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	
Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта производственно-складской недвижимости	
Опубликовано: 28.12.2024	
Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) объекта производственно-складской недвижимости, предназначены для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.	
Наименование объекта	Значение
Продажа	
Объект производственно-складской недвижимости	-0,17
Аренда	
Объект производственно-складской недвижимости	-0,20

Источник информации: <https://appru.ru/sprav/2025p1/proizvod-sklad/plosch.html>

Наличие отопления. Данный фактор показывает степень влияния на стоимость производственно-складского объекта наличие или отсутствие отопления.

Таблица 8.2.4

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта производственно-складской недвижимости инженерными коммуникациями

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта производственно-складской недвижимости инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости без инженерных коммуникаций, при этом практическая возможность подключения централизованных коммуникаций значительно затруднена или отсутствует	-	-	1,0
Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями:			
- Электроснабжение	1,06	1,14	1,10
- Водоснабжение	1,03	1,11	1,07
- Водоотведение (канализация)	1,03	1,11	1,07
- Отопление	1,16	1,28	1,22
Аренда			
Объект недвижимости без инженерных коммуникаций, при этом практическая возможность подключения централизованных коммуникаций значительно затруднена или отсутствует	-	-	1,0
Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями:			
- Электроснабжение	1,04	1,12	1,08
- Водоснабжение	1,02	1,10	1,06
- Водоотведение (канализация)	1,02	1,10	1,06
- Отопление	1,14	1,26	1,20

Источник информации: <https://appru.ru/sprav/2025p1/proizvod-sklad/inzhkom.html>

Материал стен. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика-2023»

Таблица 8.2.5

Таблица 164. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,65	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,78	0,78	0,79
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,64	0,63	0,65

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., стр.254

Фактор «Техническое состояние объекта» определяет влияние технического состояния объекта производственно-складской недвижимости на величину стоимости. Для расчета корректировки по данному фактору использованы следующие значения:

Таблица 8.2.6

 Информационно-справочные материалы для оценщиков			
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие			
<u>ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</u>			
Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния объекта производственно-складской недвижимости			
Опубликовано: 28.12.2024			
Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор технического состояния объекта производственно-складской недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.			
Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости со следующим техническим состоянием основных строительных конструкций:			
- Хорошее (нормативное)	0,97	1,03	1,00
- Удовлетворительное (работоспособное)	0,86	0,94	0,90
- Неудовлетворительное (ограниченно работоспособное)	0,40	0,74	0,57
Аренда			
Объект недвижимости со следующим техническим состоянием основных строительных конструкций:			
- Хорошее (нормативное)	0,97	1,03	1,00
- Удовлетворительное (работоспособное)	0,89	0,97	0,93

Источник информации: <https://appra.ru/sprav/2025p1/proizvod-sklad/tehsost.html>

Фактор - состояние отделки внутренних помещений производственно-складского объекта. Объекты индустриальной недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Таблица 8.2.7

 Информационно-справочные материалы для оценщиков			
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие			
<u>ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</u>			
Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки объекта производственно-складской недвижимости			
Опубликовано: 28.12.2024			
Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор качества и состояния внутренней отделки объекта производственно-складской недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.			
Коэффициент, учитывающий качество внутренней отделки (K_{ко})			
Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости без внутренней отделки	-	-	0,92
Объект с внутренней отделкой следующего уровня качества:			
- Предчистовая	0,98	1,02	1,00
- Простая	1,03	1,07	1,05
Аренда			
Объект с внутренней отделкой следующего уровня качества:			
- Простая	1,04	1,12	1,08

Источник информации: <https://appra.ru/sprav/2025p1/proizvod-sklad/otdvnut.html>

Тип помещения. На стоимость объекта недвижимости также влияет формат или тип помещения – является ли оно отдельно стоящим зданием или встроенным помещением.

Таблица 8.2.8

Таблица 138. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,86	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., стр.237

Фактор обеспеченности объекта производственно-складской недвижимости бытовыми помещениями. Коэффициент учитывает разницу в стоимости производственно-складских помещений с бытовыми помещениями и без них.

Таблица 8.2.9

Appra Информационно-справочные материалы для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта производственно-складской недвижимости бытовыми помещениями
Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта производственно-складской недвижимости бытовыми помещениями, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости без бытовых (административных) помещений	-	-	1,0
Объект обеспечен бытовыми (административными) помещениями	1,01	1,13	1,07
Аренда			
Объект недвижимости без бытовых (административных) помещений	-	-	1,0
Объект обеспечен бытовыми (административными) помещениями	1,01	1,11	1,06

Источник информации: <https://appru.ru/sprav/2025p1/proizvod-sklad/bytpom.html>

Фактор наличие оборудования. Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор оборудованности объекта коммерческой недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Таблица 8.2.10

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬКорректирующий коэффициент, учитывающий фактор оборудованности объекта
производственно-складской недвижимости

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор оборудованности объекта производственно-складской
недвижимости, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены
объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом
корректировки.

Коэффициент, учитывающий наличие и назначение оборудования (K _{но})			
Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости без оборудования	-	-	1,0
Объект с находящимся в нем оборудованием следующего назначения:			
- Производственное	1,02	1,18	1,10
- Складское	1,01	1,07	1,04
- Автомобильное	1,02	1,10	1,06
Аренда			
Объект недвижимости без оборудования	-	-	1,0
Объект с находящимся в нем оборудованием следующего назначения:			
- Складское	1,06	1,14	1,10
- Автомобильное	1,08	1,24	1,16

Источник информации: <https://appru.ru/sprav/2025p1/ofisned/oborud.html>Выводу по анализу рынка объекта оценки

Опираясь на вышеприведенные рассуждения, Оценщик принял решение:

- считать информацию для реализации сравнительного подхода к определению рыночной стоимости достаточной, использовать для расчетов аналоги из первичной выборки по предложению о продаже офисных помещений, при этом для вторичной выборки отобрать предложения, которые имеют значения основных ценообразующих параметров максимально сопоставимые объекту оценки,
- средние значения и диапазоны значений не противоречат иным исследованиям, расположенным в открытом доступе.

Выводу по анализу рынка объекта оценки

Опираясь на вышеприведенные рассуждения, Оценщик принял решение:

- считать информацию для реализации сравнительного подхода к определению рыночной стоимости права пользования нежилым зданием достаточной, использовать для расчетов аналоги из первичной выборки по аренде аналогичных объектов;
- средние значения и диапазоны значений не противоречат иным исследованиям, расположенным в открытом доступе.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Определение рыночной стоимости улучшений, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При оценке рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик обязан применять три стандартных подхода.

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

9.1 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

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

Законодательная разрешенность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством, правилами и нормами строительства, ограничениями на частную инициативу, и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость — рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход собственнику, при наименьших капиталовложениях и максимальном сроке использования объекта.

Максимальная эффективность — рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

1. Законодательно разрешенное использование.

При наличии полного права собственности объект, подлежащий оценке, может быть использован для целей собственной эксплуатации, сдачи в аренду, возможно отчуждение объекта, а также его эксплуатация с целью извлечения дохода. В настоящее время текущее использование не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

2. Физически осуществимое использование.

Использование для целей собственной эксплуатации, сдача объекта оценки в аренду для коммерческих целей, продажа.

3. Финансово осуществимое использование.

Возможность получения кредита, обеспечением которого будут являться объект оценки, сдача объекта в аренду, отчуждение объекта.

3. Максимальная эффективность.

Таким образом, для выбора НЭИ необходимо рассмотреть каждый из всех разумных вариантов использования на соответствие указанным четырем критериям. Прежде чем производить такой анализ, следует провести анализ рынка недвижимости.

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

- экономическое состояние города (региона);
- центры занятости;
- характеристики доходов населения;
- уровень безработицы;
- виды землепользования в районе;
- месторасположение объекта;
- текущие и ретроспективные величины цен и арендных ставок;
- перспективы экономического роста города (региона) и района месторасположения объекта;
- характер и тип окружающей застройки;
- характеристики субъектов рынка недвижимости;
- транспортная обеспеченность и доступность;
- транспортная и социальная инфраструктура;
- ограничения в сфере строительства и землепользования;
- соотношение прав на свободные и застроенные земельные участки (аренда, собственность - что преобладает);
- соотношение первичного и вторичного рынков.

В результате анализа рынка оценщик должен ответить на вопрос, какой из возможных видов функционального использования объекта с учетом его характеристик, местоположения и перспективы развития пользуется наибольшим спросом. Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета

имеющихся на нем улучшений, на втором - с учетом улучшений. Если стоимость свободной земли при ее наиболее эффективном использовании за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании, то результатом анализа является наиболее эффективное использование, определенное для всего объекта. Если стоимость земельного участка как свободного при его НЭИ за вычетом затрат на снос или реконструкцию существующих улучшений больше стоимости существующего объекта, то наиболее эффективным использованием объекта является использования свободного земельного участка.

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

Юридическая разрешенность. Отклоняются виды использования, выходящие за рамки существующих нормативных и законодательных ограничений. При этом анализу подлежат:

- разрешенные виды землепользования;
- местные требования и ограничения в градостроительстве;
- правила регистрации сделок;
- законодательство в области охраны окружающей среды;
- строительные и жилищные кодексы;
- требования пожарной безопасности;
- использование памятников истории и культуры;
- наличие сервитутов и иных обременений в отношении объекта.

В отчете оценщик должен дать четкое описание всех имеющихся нормативных правовых положений, касающихся объекта оценки, и их возможное или предполагаемое изменение в будущем. В частности, документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка.

Физическая возможность. Здесь должны быть рассмотрены все физические возможности и ограничения для потенциальных видов использования, такие как размер, форма, топография участка, несущие и дренажные характеристики почвы и подпочвенного слоя, протяженность фронтальных границ, наличие коммунальных сетей, климатические условия. Далее следует оценить ресурсное качество земельного участка - какие и в каком количестве могут быть привлечены к участку другие ресурсы в плане их физической осуществимости. Например, определить площадь застройки и этажность здания с учетом характеристик как самого участка, так и его месторасположения. Предположим, оценке подлежит объект, у которого, с точки зрения экономической эффективности, целесообразно надстроить один или два дополнительных этажа, т. е. созданная дополнительная стоимость превосходит строительные затраты. Принятие такого решения невозможно без предварительного анализа таких факторов, как группа капитальности, состояние фундамента и несущих элементов здания, а также характеристики почвы.

Экономическая целесообразность. Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования - это степень соответствия варианта использования требованиям типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности (например, размера и качества жилья). Для этого оценщику следует предварительно, помимо прочих иных факторов, изучить предпочтения потребителей объектов недвижимости, а также уровень конкурентности различных видов использования в районе месторасположения объекта. Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты.

При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике, целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Максимальная стоимость - это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически

оправданных видов использования. НЭИ можно определять на основе качественного анализа, если такое использование очевидно или его выбор предельно ограничен физическими или юридическими факторами. В общем случае более корректно и доказательно НЭИ определяется на основе расчетного обоснования. Для определения НЭИ земельных участков обычно используются остаточные методы, а для земельных участков с улучшениями - или на основе капитализированного дохода от всего объекта (доходная недвижимость), или на основе предполагаемой продажи (например отсутствие рынка аренды). Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

При проведении оценки Оценщик должен выбрать такой способ использования имущества, который при условии выполнения известных условий (законности, физической осуществимости и т.д.) дает максимальное значение стоимости. Кроме того, необходимо помнить, что при определении рыночной стоимости речь идет о типичном покупателе, а это значит, что один и тот же способ использования, реализованный любым из покупателей, входящих в данную группу, должен обеспечить одинаковое или близкое значение стоимости, что в свою очередь предполагает однозначность и детерминированность эффекта от использования имущества.

Резюме:

В результате проведенного исследования наиболее эффективного использования объектов оценки нами были проанализированы следующие факторы, оказывающие влияние на эффективное использование объекта оценки:

1. Законодательная разрешенность
2. Физическая осуществимость
3. Финансовая осуществимость

После проведенного анализа нами были выбраны варианты возможного использования оцениваемого объекта.

Параметр исследования	Нежилое здание складского назначения
Законодательная разрешенность	Разрешено
Физическая осуществимость	Возможно
Финансовая осуществимость	Не требует затрат

9.2 Обоснование и выбор подходов и методов оценки

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V) определяет три подхода, из которых:

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены с учетом поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны методы сопоставимых продаж, выделения и распределения.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Суть доходного подхода состоит в определении рыночной стоимости земельного участка, исходя из величины, продолжительности периода и вероятности получения ренты от земельного участка. На доходном подходе основаны методы капитализации, метод дисконтирования.

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

износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых данный подход в чистом виде не применим. При расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используют в методах остатка для земли и выделения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Для определения рыночной стоимости права пользования объектом оценки были использованы методы сравнительного подхода.

9.3. Определение рыночной стоимости аренды недвижимого имущества методом прямого анализа продаж

9.3.1 Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

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

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу земельных участков, схожих по качественным характеристикам с оцениваемым, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

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

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

9.3.2 Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Для определения стоимости зданий и сооружений используются следующие методы сравнительного подхода:

1. Метод сравнительного анализа продаж

Этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложения о покупке продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;

Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;

Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;

Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога;

Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для вывода итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Оценщик принял решение использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого помещения метод сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов для расчета стоимости аренды нежилого здания

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

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом.

Отбор объектов-аналогов производится из объектов, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Основными критериями выбора объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости аренды нежилого помещения являлись соответствие функционального назначения и технических характеристик объектов-аналогов и Объекта оценки, а также расположение в границах районов Самарской области. Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные по состоянию на дату оценки Интернет-сайтов (информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам-аналогам (копии интернет-страниц)» настоящего Отчета). Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным Объекту оценки, предлагаемым на рынке. Для объектов-аналогов, путем интервью с продавцами, Оценщик пытался выявить максимально возможный набор характеристик, влияющих на стоимость предлагаемых для сдачи в аренду объектов.

Параметры выбора объектов-аналогов:

Параметры выбора объектов-аналогов:

- Местоположение – Самарская область.
- Тип объекта – нежилые отдельно-стоящие/встроенные помещения складского назначения;
- Состояние –удовлетворительное.

Выявлены следующие предложения в районах расположения объекта оценки.

Таблица 9.3.2.1

	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7
Местоположение	Самарская область, п. Комсомольский, ул. Промышленная, 5	Самарская область, пгт Безенчук, ул. Мелиораторная, 6а	Самарская область, г. Сызрань, ул. Магистральная, 66	Самарская область, Чапаевск, ул. Щорса, 109а	Самарская область, Похвистнево, ул. Рабочая, 23	Самарская область, Кинель-Черкассы	Самарская область, Ново-Семейкино, Новая, крепость 3
Площадь помещения, кв. м.	1750	108	77	1000	1400	3107	250
Дата предложения	14.06.2026	12.06.2026	08.07.2026	23.06.2026	13.07.2026	21.06.2026	19.06.2026
Стоимость аренды 1 кв.м. помещения (здания), руб./кв.м в месяц	115	231	150	100	190	161	100
Источник информации	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1750_m_7401651316?	https://www.avito.ru/bezenchuk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_dvuhetazhnoe_zdanie_108kv.metrov_pod_2424448088?	https://www.avito.ru/syzran/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_2386103482?	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_1963839024?	https://www.avito.ru/pohvistnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1400_m_8248974068?	https://www.avito.ru/kinel-cherkassy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3107_m_1656135912?	https://www.avito.ru/novosemeykino/kommercheskaya_nedvizhimost/arrenda_pomescheniya_ot_10_m_do_250_m_7612621974?
Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (п.19 ФСО №7)	См. приложение Аналоги	См. приложение Аналоги	См. приложение Аналоги	См. приложение Аналоги	См. приложение Аналоги	См. приложение Аналоги	См. приложение Аналоги
Отбор аналогов (п.19 ФСО №7)	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Подбор объектов для расчета стоимости аренды оцениваемого помещения произведен исходя из среднего показателя удельной стоимости выявленных нежилых зданий и помещений.

9.3.3. Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения.

В качестве единицы сравнения принят абсолютный показатель – стоимость в рублей за 1 кв.м. аренды в месяц нежилого помещения. Можно выделить основные критерии выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Тексты объявлений предложений об продаже нежилых помещений содержат цену предложения за сотку или 1 кв.м.;
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

9.3.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия предложения, в том числе, предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- Транспортная доступность;
- Корректировка на этаж;
- Корректировка на тип помещения;
- Площадь помещения;
- Состояние помещения;
- Физическое состояние объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого нежилого помещения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка. Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 9.3.4.1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Характер и степень отличий аналогов от объекта оценки
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	
Тип помещения	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Состав передаваемых прав на объект	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Объект оценки и объекты аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена объектов-аналогов подлежит торгу. Требуется введение корректировки.
Местоположение	Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта	Самарская область, п. Комсомольский, ул. Промышленная, 5	Самарская область, пгт Безенчук, ул. Мелиораторная, 6а	Самарская область, г. Сызрань, ул. Магистральная, 66	Самарская область, Чапаевск, ул. Щорса, 109а	Самарская область, Похвистинское, ул. Рабочая, 23	Самарская область, Кинель-Черкассы	Самарская область, Ново-Семейкино, Новая, крепость 3	Объект оценки и объекты аналоги расположены в различных районах Самарской области, требуется введение корректировки.
Показатель по элементу сравнения местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	
Площадь помещения, кв.м..	642,4	1750	108	77	1000	1400	3107	250	Площадь аналогов отличается от площади оцениваемого объекта. Требуется введение корректировки.

Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	Объект оценки и объекты аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	нет	Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки

Определение стоимости права пользования нежилым зданием

Таблица 9.3.4.2

	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5	Объект аналог № 6	Объект аналог № 7
Местоположение	Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта	Самарская область, п. Комсомольский, ул. Промышленная, 5	Самарская область, пгт Безенчук, ул. Мелиораторная, 6а	Самарская область, г. Сызрань, ул. Магистральная, 66	Самарская область, Чапаевск, ул. Щорса, 109а	Самарская область, Похвистнево, ул. Рабочая, 23	Самарская область, Кинель-Черкассы	Самарская область, Ново-Семейкино, Новая, крепость 3
Площадь помещения, кв. м.	642,4	1750	108	77	1000	1400	3107	250
Дата предложения		14.06.2026	12.06.2026	08.07.2026	23.06.2026	13.07.2026	21.06.2026	19.06.2026
Стоимость предложения (сделки), руб.		201 250	25 000	11 550	100 000	266 000	500 227	25 000
Стоимость аренды руб. / кв. м. в месяц, руб.		115	231	150	100	190	161	100
Относительные корректировки к единице сравнения								
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка № 1		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		115	231	150	100	190	161	100
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 2		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб. / кв.м.		115	231	150	100	190	161	100
Корректировка на дату предложения	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 3		0,00%	0,00%	0,00%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		115	231	150	100	190	161	100
Скидка на торг	Авг.26.	Авг.26.	Авг.26.	Авг.26.	Авг.26.	Авг.26.	Авг.26.	Авг.26.
Корректировка № 4		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		105	211	137	91	173	147	91
Местоположение/ Характеристика	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Показатель	0,48	0,48	0,73	0,8	0,8	0,73	0,73	0,8
Корректировка № 5		0,00%	-34,25%	-40,00%	-40,00%	-34,25%	-34,25%	-40,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		105	139	82	55	114	96	55
Корректировка на площадь	642,4	1750	108	77	1000	1400	3107	250
Корректировка № 7		22%	-30%	-35%	9%	17%	37%	-17%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		128	97	54	60	133	132	45
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное
Корректировка №8		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	57,89%
Скорректированная цена, руб. / скв.м.		128	97	54	60	133	132	71
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	нет
Корректировка № 9		-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	0,00%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		107	81	45	50	111	110	71
Среднее значение тоимости аренды 1 кв.м./мес, руб.								81,98

Обоснование введенных корректировок.

1. Время продажи/предложения. Объекты-аналоги предлагаются к продаже на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

2. Факт сделки (уторговывание). Корректировка на снижение цены в процессе торга отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для аналогов, представляющих собой цены предложения Оценщиком введена скидка на торг в размере 9%, согласно обоснованию, произведенному в разделе 8 настоящего отчета.

3. Передаваемые права. Передаваемые права – у объекта оценки – и объектов аналогов - право пользования, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Условия продажи (чистота сделки). Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

5. Условия финансирования. Учитывая аналогичные условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Поправка на тип помещения. Поправка учитывает разницу в стоимости между отдельстоящими и встроенными помещениями. Объект оценки и объекты аналоги – нежилые здания. Использование корректировки не требуется.

7. Физическое состояние объекта - Объект оценки и объекты аналоги №№1-6 находятся в в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется. Для объекта аналога №7, состояние неудовлетворительное, вводится повышающая поправка $0,9/0,57-1=57,89\%$.

9. Местоположение. Объект оценки и объект аналог №1 расположены в Прочих населенных пунктах, корректировка не требуется. Для объектов аналогов №№2,5,6, расположенных в райцентрах с развитой промышленностью, корректировка составит $0,48/0,73-1=-34,25\%$. Для объектов аналогов №№3,4,7 расположенных в населенных пунктах в ближайшей окрестности от областного центра или промышленных городах, корректировка составит $0,78/0,8-1=-40\%$.

10. Корректировка на площадь объектов, рассчитывается согласно таблице, рассмотренной в разделе отчета 8.2.

11. Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования Введение прочих корректировок не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования нежилым зданием площадью 642,4 кв.м., составляет 81,98 рублей в месяц за 1 кв.м.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи применяемых классических методов оценки.

В настоящем отчете для расчета стоимости объекта оценки применен только сравнительный подход. Результату, полученному в ходе расчетов, присвоен коэффициент 1.

Согласование результатов по Объекту оценки

Подход	Стоимость подходом, руб.	Присвоенный вес, %
Сравнительный	81,98	1
Согласованная величина рыночной стоимости аренды 1 кв.м. нежилого помещения (округленно) в месяц, руб.	82	

Таким образом, рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование нежилым зданием, общей площадью: 642,4 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Нежилые комнаты №№2,3,4,5,6,7 общей площадью 642,4 кв.м., расположенные в нежилом здании (кад.№63:12:0604002:19) расположенное по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта
Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимости (права требования на имущество) для предоставления его в аренду рублей за 1 кв.м. в месяц, в т.ч. НДС;	82 рубля (Восемьдесят два) рубля
Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимости (права требования на имущество) для предоставления его в аренду рублей в месяц, в т.ч. НДС;	52 676 рублей 80 копеек (Пятьдесят две тысячи шестьсот семьдесят шесть восемьдесят копеек)
Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимости (права требования на имущество) для предоставления его в аренду рублей в год, в т.ч. НДС;	632 121 рубль 60 копеек (Шестьсот тридцать две тысячи сто двадцать один рубль шестьдесят копеек)

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ
3. ОПИСАНИЕ АНАЛОГОВ
4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА

1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото. 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 4. Общий вид здания



Фото 4. Нежилое здание вид изнутри

2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Федеральное бюджетное учреждение "Росреестр" по Самарской области
 Выход из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.07.2026, поступившего на рассмотрение 24.07.2026, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Титул			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
24.07.2026: № КУВН-001/2026-100270382			
Кадастровый номер	63-12-0604002-19		
Номер из кадастрового журнала	63-12-0604002		
Дата архивации кадастрового номера	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 27000000, Условный номер 63-63-12-028/2006-113		
Местонахождение:	Самарская область, Бельский район, поселок с/пос. Липовый, 1,2 кв.от. выделенный пункт		
Площадь, кв.м.	662,4		
Назначение:	Воспитание		
Назначение:	Созда формуляр		
Количество зданий, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен	Кирпичная		
Гол. входа в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Гол. в эксплуатацию с/помещения	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	1409353,86		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	63-12-0000000-11775, 63-12-0604002-248		
Кадастровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав государственного учреждения	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ЗАПРОСА	ПОДПИСЬ, ФИО
---------------------------	--------------

Лист 2

Титул			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
24.07.2026: № КУВН-001/2026-100270382			
Кадастровый номер	63-12-0604002-19		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов государственного имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения об архивации кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав государственного учреждения:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости: объект с/пос. "выделенный пункт"	Сведения об объекте недвижимости: объект с/пос. "выделенный пункт"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о части объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, зданий, мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - Номера расположенных помещений, зданий, мест на объекте (наименование), отсутствуют		
Получатель выписки:	Получатель выписки: Администрация муниципального района Бельчужский Самарской области		



ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ЗАПРОСА	ПОДПИСЬ, ФИО
---------------------------	--------------

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

Лист 2 Лист 3

Занесено в Единый государственный реестр недвижимости			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2026 № КУИИ-001/2026-100270882			
Кадастровый номер:	63:12:0604002:19		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Муниципальный район Бокситовский Самарской области		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам подконтрольных данных физического лица	1.1.1. данные отсутствуют		
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1. Собственность, 63:65:012:63:012:300/2016-1110/2, 10.03.2016 15:12:42		
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без освобождения в силу закона от уплаты государственной пошлины	3.1. данные отсутствуют		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано		
5. Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано		
6. Заявления в суд об истребовании права собственности	данные отсутствуют		
7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам подконтрольных данных физического лица	данные отсутствуют		
8. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют		
9. Сведения о наличии расписки об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
10. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют		
11. Привлечение лица и сведения о наличии истинного, но по рассматриваемым заявлениям о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		

ПОЛНОЕ ПОИМЕНОВАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЯ		ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ	
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК КОМПЬЮТЕРНОЙ РЕГИСТРАЦИИ Удостоверен в соответствии с требованиями Закона от 27.07.2007 № 248-ФЗ КОС-63-АДСТР Действителен с 24.07.2025 по 24.07.2027			

Лист 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о местоположении объекта недвижимости

Занесено в Единый государственный реестр недвижимости			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2026 № КУИИ-001/2026-100270882			
Кадастровый номер:	63:12:0604002:19		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:70000	Условная обозначения:		

ПОЛНОЕ ПОИМЕНОВАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЯ		ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ	
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК КОМПЬЮТЕРНОЙ РЕГИСТРАЦИИ Удостоверен в соответствии с требованиями Закона от 27.07.2007 № 248-ФЗ КОС-63-АДСТР Действителен с 24.07.2025 по 24.07.2027			

Информация с сайта Росеестр

**Здание**

Дата обновления информации: 09.12.2025

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:12:0604002:19
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2013
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Самарская область, Безенчукский р-н, восточнее с.Никольское, 1,2 км от населенного пункта
Площадь, кв.м	642.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1409353.86
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	02.01.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	63-63-12/028/2006-113
Инвентарный номер	2700000

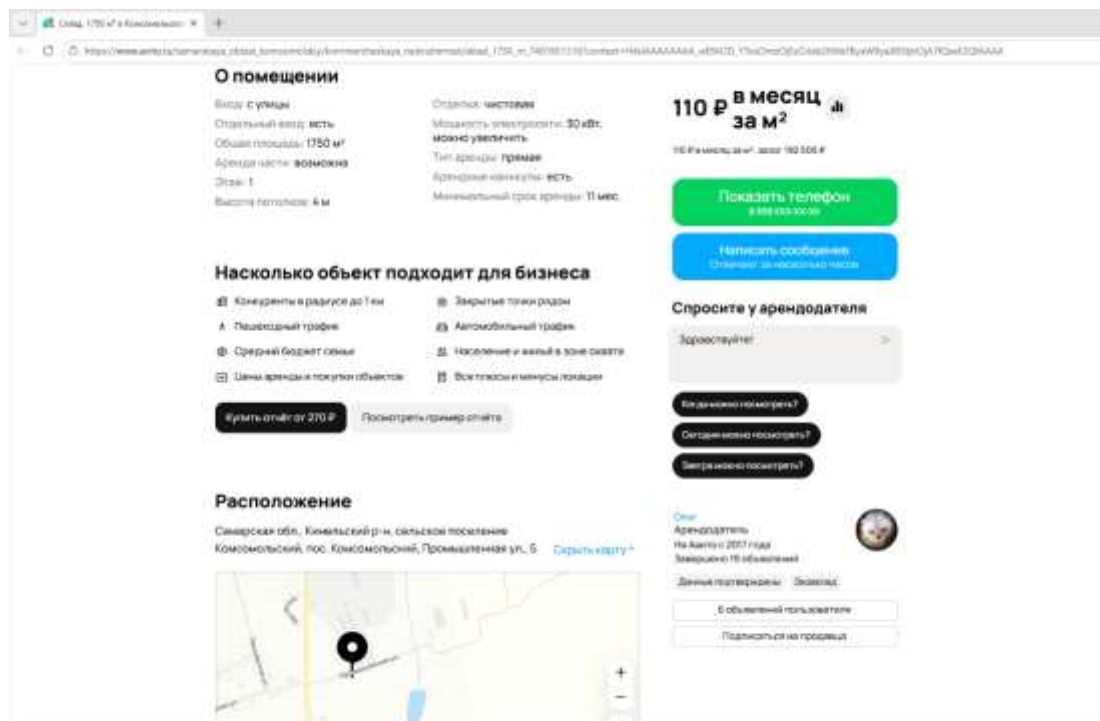
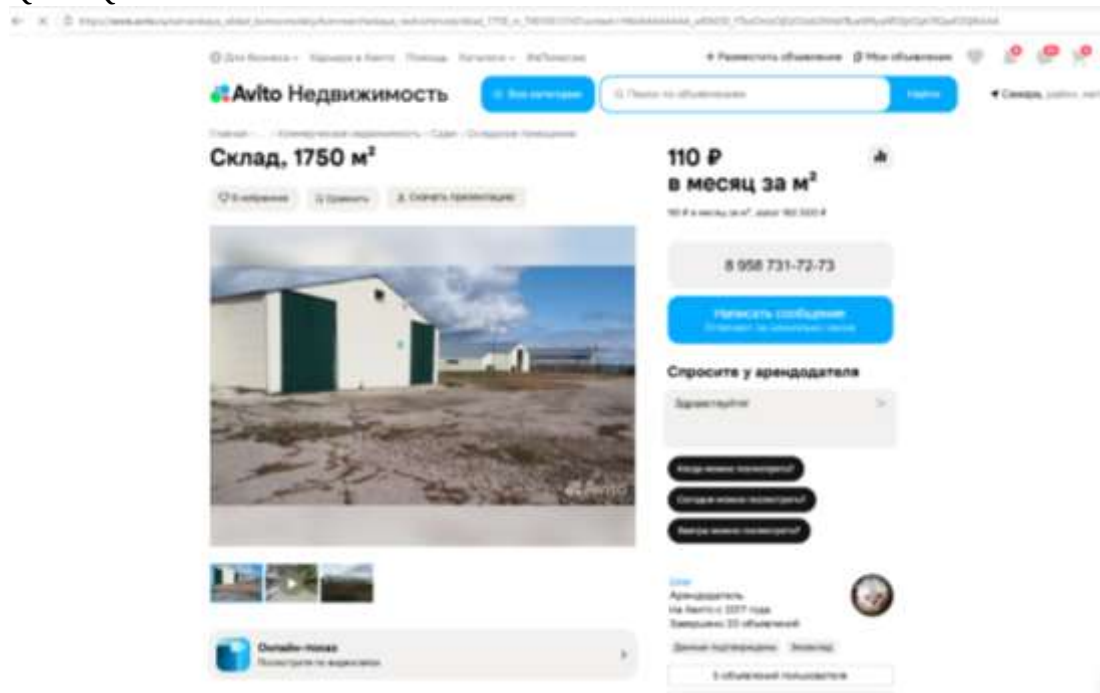
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 63-63/012-63/012/300/2016-1110/2 от 10.03.2016
---	--

3. ОПИСАНИЕ АНАЛОГОВ

Аналог 1

https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1750_m_7401651316?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Сдам, 170 м² в Коммунальн. ...

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_dvuhetazhnoe_zdanie_108kv.metrov_pod_2424448088?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czo0OiJ4IjtzOjE2OjE7MDhBWFZRcUk4ejNiemgzIjt96OkYND8AAAAA

110 Р в месяц за м²
170 Р в месяц за м², всего 182 000 Р

Описание
Аренда склада 170 м² под полистирол, хранение и производство – 115 Р/м²/мес.
Объект готов к заезду: капитальное здание с кирпичными стенами, потолки 4-6 м, цементные полы и ворота под фуру. Электричество 75 кВт (590 Р), возможна модернизация. Огороженная территория с зоной маневрирования для грузовиков.
В результате вы получаете: окончание логистических издержек за счёт близости к трассе, гибкое зонирование под ваши процессы и круглосуточный доступ без ограничений.
Подходит для: дистрибуции, e-commerce, сборки, хранения строительных материалов, автозапчастей, оптовой базы. Договор от 11 месяцев, оплата базовых коммунальных платежей – по счётчикам.
Возможно сезонное использование. Долгосрочный арендатор – приоритет на выкуп.
Нажмите – увидите фото и схему планировки.

О здании
Тип здания: **другой** Количество парковочных мест: 10
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

М.Полухина, 18 июня 2017
48/прокладка (11 часов)

[Поговорить на объявлении](#)

[Показать телефон в этом списке](#)

[Написать сообщение](#)
Платить за сообщения не надо

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Когда можно посмотреть?
Когда можно посмотреть?

Спросить
Арендатор
на Avito с 2017 года
(вероятно) 10 объявлений

Данные подтверждены: [Эксперт](#)

[6 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Аналог 2

https://www.avito.ru/bezenchuk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_dvuhetazhnoe_zdanie_108kv.metrov_pod_2424448088?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czo0OiJ4IjtzOjE2OjE7MDhBWFZRcUk4ejNiemgzIjt96OkYND8AAAAA

Домовлад. Коммерц. и Авито. Поиск. Категории. Избранное. + Разместить объявление. 10 объявлений. Сравнение.

Avito Недвижимость [Моя категория](#) Поиск по объявлениям [Найти](#) [Справка](#)

Главная > > Сдам > Промышленное оборудование

Сдам в аренду двухэтажное здание 108 кв. метров, под **25 000 Р в месяц**
251 Р в месяц за м², всего 25 000 Р

[Избранное](#) [Сравнить](#) [Скрыть приватизацию](#)



[8 958 730-23-44](#)

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Когда можно посмотреть?
Когда можно посмотреть?

Продать/купить/арендовать
Арендатор
на Avito с 2021 года

Данные подтверждены: [Эксперт](#)

[6 объявлений пользователя](#)

О помещении

Насколько объект подходит для бизнеса

- ✓ Конверсия в радиусе до 1 км
- ✓ Пешеходный трафик
- ✓ Средний бюджет семьи
- ✓ Цены аренды и покупки объектов

- ✓ Закрытые точки продаж
- ✓ Автомобильный трафик
- ✓ Население и юность в зоне охвата
- ✓ Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 210 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Саварский обл., Белявский р-н, пгт Белявский, ул. Мелитопольская, 6А

[Скачать карту](#)

25 000 ₽ в месяц

251 ₽ за кв. м в мес. за окт. 2021

8 958 768-65-32

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Откуда можно посмотреть?

Заглянуть можно посмотреть?

Пользователь: **Белявский**

Арендодатель: **Илья Антонов**

На Авито с 2021 года

Данный объект проверен

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

[Сайт и логин арендатора](#)

Сахарская обл., Безенчукский р-н, пгт. Безенчук, ул.: Мельникова, д.6А.

25 000 Р
в месяц

230 кв.м, 4+кв., залов 25 000 Р

В 956 768-65-32

Написать сообщение
и Сопров.

Спросите у арендодателя

Зарегистрируйтесь

Хотели бы посмотреть?

Смотрели бы вы?

Задали ли вопросы?

Приветствие от Арендодателя
Не Активно с 2021 года

Данные не проверены

2 объявления пользователя

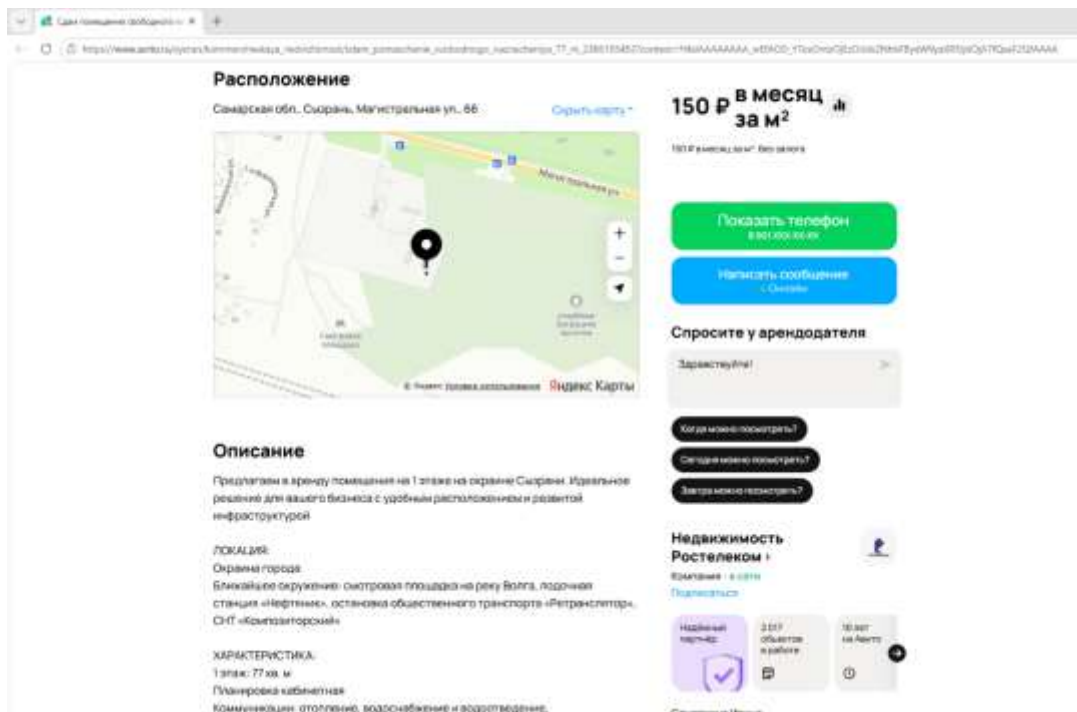
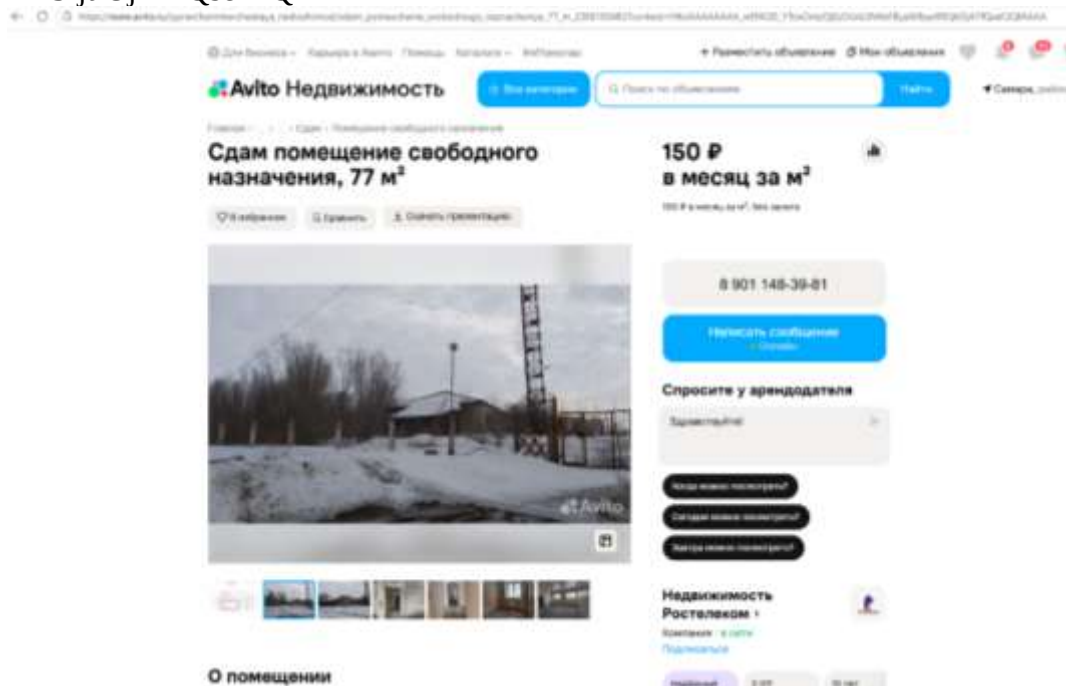
Подписаться на публикации

MP 202448058 - 12 июля в 17:17
1205 просмотров (+18 человек)

Позвоните нам по телефону

Аналог 3

https://www.avito.ru/syzran/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_2386103482?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Сдам помещение (авторизован)

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_kommercheskaya_77_m_1338618545?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAD_YTToxOntzOjEzOiJsbnBFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA

ЛОКАЦИЯ:
Окрестности города
Ближайшая окружность: охотничья площадка на реку Волга, лодочная станция «Нефтяник», остановка общественного транспорта «Ретранслятор», СДТ «Коммунагосстрой»

ХАРАКТЕРИСТИКА:
1 этаж: 77 кв. м
Плановая табличная
Коммуникации: отопление, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение
Электрическая мощность 5 кВт (согласовывается индивидуально, соразмерно занимаемой площади)
Высота потолков 3,22 м
Время и график доступа согласовывается индивидуально
Возможности: размещение вывески на фасаде

ДОПОЛНИТЕЛЬНО:
Универсальное помещение
Ставка от 150 руб. с НДС за 1 кв. м в месяц без учета электроснабжения, водопотребления
Аренда от собственника – юридического лица ПАО «Ростелеком»
Не является офертой

Закажите! С удовольствием ответим на все вопросы и поможем подобрать подходящий вариант аренды.

О здании
Тип здания: дотой Парковка: нет

19 338618545 - Высота: 3,22 м
340 кв. м (общая) (+ фотогалерея)

Пополнить на объявление

150 Р в месяц за м²
150 Р в месяц за м². Без налога

Показать телефон
в 15:00:00:00

Написать сообщение
Оставить

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Какие условия просмотра?

Недвижимость Ростелеком
Компания в сети
Подключиться

Наличие гарнитуры 2 000 объектов в работе 10 лет на Avito

Свяжитесь с Ириной

Аналог 4

https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_1963839024?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAD_YTToxOntzOjEzOiJsbnBFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA

https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_1963839024?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAD_YTToxOntzOjEzOiJsbnBFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA

Дом Бизнеса - Коммерция в Новом - Помещение - Автотранспорт

Приветствие объявлению

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Производство, 1000 м²

Информация

Создать объявление

Создать публикацию

100 000 Р в месяц
100 Р в месяц за м². Без налога

8 932 204-91-88

Написать сообщение
Оставить на рассмотрение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Какие условия просмотра?

Александр
3,2 ★★★★★ в сети
Крылатая
на Avito с 2012 года
Данные публикации:
22 опубликованных объявления

Оцените фото
Помогите нам улучшить

Промышлен, 100 м² в аренду

https://www.avito.ru/pohvistnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_19030302?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Расположение

Самарская обл., Чапаевск, ул. Шорса, 109А



100 000 Р в месяц

100 Р в месяц за м² без налога

8 932 204-74-35

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня мне в хостель?

Вчера мне в хостель?

Внешний вид: 5.0

Компание на Avito с 2013 года

Данные подтверждены

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

МФ 190303020: 23 января 15:30-19:01 просмотров (12 человек)

Локализация на объявление

Аналог 5

https://www.avito.ru/pohvistnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1400_m_8248974068?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Свободного назначения, 1400 м²

https://www.avito.ru/pohvistnevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1400_m_8248974068?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

190 Р в месяц

190 Р в месяц за м² без налога

8 956 768-78-07

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня мне в хостель?

Вчера мне в хостель?

Дмитрий Грин

Арендодатель

На Avito с 2016 года

Данные подтверждены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Поискать по видео

Сколько объект подходит для бизнеса

- Конкретно в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки продаж
- Автомобильный трафик
- Население в пешей зоне охвата
- Все точки и минуты поездки

Купите отчет за 270 ₽

Посмотреть пример отчета

190 ₽ в месяц

0 Реализация: Без аренды

8 958 768-78-07

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дмитрий Иван

Арендодатель

на Авто с 2024 года

Данные подтверждены

Обыкновенный пользователь

Подписаться на продвижение

Расположение

Самарская обл., Похвистнево, Рабочая ул., 23

Скрыть карту

Описание

Сдается в аренду помещение 1400м2, подходит под грузовой или легковой

Сколько объект подходит для бизнеса

- Конкретно в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки продаж
- Автомобильный трафик
- Население в пешей зоне охвата
- Все точки и минуты поездки

Купите отчет за 270 ₽

Посмотреть пример отчета

190 ₽ в месяц

0 Реализация: Без аренды

8 958 768-78-07

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дмитрий Иван

Арендодатель

на Авто с 2024 года

Данные подтверждены

Обыкновенный пользователь

Подписаться на продвижение

Описание

Сдается в аренду помещение 1400м2, подходит под грузовой или легковой, автосервис, хранение зерна или овощей. Можно использовать под строительный материал, материалы можно хранить на закрытой отапливаемой площадке, так же имеется рядом асфальтированные парковки, все коммуникации проведены. Полностью готов к эксплуатации. Все вопросы по телефону.

О здании

Тип здания: другой

Порядок: наружное

Удаленность от дороги: первая линия

№ 034814006 11 июня 2025

271 просмотров (11 комментариев)

Подписаться на обновления

Аналог 6

https://www.avito.ru/kinel-cherkassy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3107_m_1656135912?context=H4sIAAAAAAABAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbm9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIxZGdpZRGdZWll2d1JvZnRqIj9VbWVkbj8AAAAA

Производство, 3107 м²

500 000 ₽ в месяц

8 958 767-37-82

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

За что можно посмотреть?

Сергей
Арендодатель
на Avito с 2014 года

Подписаться на новости

Онлайн-показ
Посмотреть по видеосвязи

Производство, 3107 м²

500 000 ₽ в месяц

8 958 767-37-82

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

За что можно посмотреть?

Сергей
Арендодатель
на Avito с 2014 года

Подписаться на новости

Онлайн-показ
Посмотреть по видеосвязи

Смоларская обл. Кинель-Черкасский р-н, сельское поселение Кинель-Черкассы, с. Кинель-Черкассы

500 000 Р в месяц

181 Р в месяц за м² без налога

8 958 767-37-82

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня мне в хостинг?

Встречаемся поговорить?

Скрыть

Арендодатель на Авито с 2014 года

Подписаться на продажи

Описание

Сдается производственная база, общая площадь земли 2,2 га., находится в собственности. На территории имеются: Офисное здание S= 507 кв.м., гараж отапливаемый B=780 кв.м., гараж S=1820 кв.м. Вся территория асфальтирована. Имеются электричество, отопление котельные на газу, вода, охрана, видеонаблюдение. Возможно сдача в аренду части территории.

О здании

Тип здания: другой

19.10.2019 12:20:00
643 просмотра (+1 человек)

Позвонить на объявление

Аналог 7

https://www.avito.ru/novosemeykino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_ot_10_m_d_o_250_m_7612621974?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjYjd0lDT3N3cnJ2UVFtRzIxIj9tcV2SD8AAAA

Аренда помещения, от 10 м² до 250 м²

100 Р в месяц за м²

180 Р в месяц за м² без налога

8 958 768-14-95

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня мне в хостинг?

Встречаемся поговорить?

Скрыть

Арендодатель на Авито с 2019 года

Данные подтверждены

ИП/ООО

12 официальных отзывов

Подписаться на продажи

О помещении

Вид: со двора

Мощность электросети: 3000 кВт.

4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНИЩИКА



31774345

**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6570R/776/50044/25**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «25» сентября 2025 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от «16» сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «ПАРИТЕТ»
443041, Самарская область, Г.О. САМАРА, ВН.Р-Н ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, Г САМАРА, УЛ НИКИТИНСКАЯ, Д. 55,
ОИНС 03
ИНН: 6315617084 КПП: 631101001
ОГРН: 1086315006942

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c0a1be25fe0c65a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается заключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «10» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «09» октября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» октября 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппалова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобильн
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

30 июля 2008 года
дата включения в реестр

2558
№ согласно реестру

**Берестнева Анжелика
Александровна**

паспорт 36 99 097528, выдан ОВД №8 промышленного р-на г. Самара 16.07.1999 г.,
код подразделения 633-005, зарегистрирован: г. Самара, ул. Силина, д. 9, кв. 4

является членом

**Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.М. Федорова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041393-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Берестневой Анжелике Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

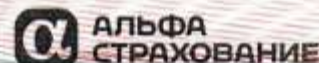
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АО «ПАРИТЕТ» - Москва, 50217, в. 15-04-079





г. Самара, Россия

«09» августа 2026 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 6570R/776/50028/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 6570R/776/50028/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Берестнева Анастасия Александровна
Россия, г. Самара,

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «09» августа 2026 г. по 24:00 часов «08» августа 2027 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель блока

должность

Колосник Надежда Владимировна

ф.и.о.

Доверенность №4767/24N от 03.10.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шкодина Екатерина Геннадьевна
Тел. 379-30-93, доб. 663.247, электронная почта: ShkodinaEG@alfastrah.ru