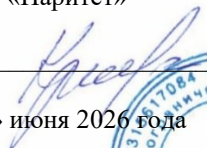


Оценочная компания «Паритет»
443041, г. Самара, ул. Никитинская д.55, офис 3, тел. (846) 3-100-400

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
ООО «Паритет»


«02» июня 2026 года



ОТЧЕТ № 044-26/54

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Нежилые помещения, ком. №№54,55,56,57,58, этаж
расположения: №1; общей площадью: 49,1 кв.м. кв.м.,
кад. № 63:12:1403008:103; расположенные по адресу:
Самарская область, Безенчукский район, пгт.
Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н;

ЗАКАЗЧИК:

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА БЕЗЕНЧУКСКИЙ САМАРСКОЙ
ОБЛАСТИ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ПАРИТЕТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

22.05.2026г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 02.06.2026г.

Самара, 2026г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

врио Руководителя КУМИ администрации
муниципального района Безенчукский
Самарской области Е.Г. Василенко

Уважаемая Елена Геннадьевна!

В соответствии с договором 044-26/54 от 22.05.2026г. на оказание услуг по оценке мы произвели оценку рыночной стоимости права собственности нежилого помещения:

- Нежилое помещение, вид разрешенного использования: данные отсутствуют; комн. №№54,55,56,57,58, этаж расположения: №1; площадью: 49,1 кв.м.кв.м., материал стен: кирпичные; год завершения строительства: 1977г., кад. № 63:12:1403008:103; кад. стоимость: 1240789.90 руб., выписка из ЕГРН: 22.05.2026г., адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский район, пгт. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н.;

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности нежилого помещения, для определения начальной стоимости торгов/конкурса/аукцион для последующей реализации оцениваемого имущества.

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 собственности нежилого помещения, по состоянию на **22 мая 2026г.** составляет при рыночных условиях:

Нежилое помещение, кад. № 63:12:1403008:103: общей площадью 49,1 кв.м.:

4 042 328 рублей с НДС

(Четыре миллиона сорок две тысячи триста двадцать восемь) рублей с НДС

3 313 383 рубля 61 копейка без НДС

(Три миллиона триста тринадцать тысяч триста восемьдесят три рубля 61 копейка) без НДС

Генеральный Директор ООО «Паритет»



А.А.Кривошей

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
3.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком	7
3.2 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	8
3.3 Заявление о соответствии.....	8
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	9
4.1. Сведения о Заказчике	9
4.2. Сведения об исполнителе.....	9
4.3 Информация, о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	12
6.1 Процедура оценки.....	12
6.2 Основные понятия и определения.....	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	15
7.1. Описание объекта оценки	15
7.2 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
7.3 Описание местоположения	17
8. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ.....	19
8.1. Анализ рынка недвижимости Самарской области по состоянию на дату оценки в сегменте объекта оценки	19
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.....	48
9.3.1 Возможность применения сравнительного подхода к оценке.....	48
9.3.2 Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода	49
9.3.3. Выбор единицы сравнения.....	52
9.3.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок	52
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
11. ПРИЛОЖЕНИЕ	63

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение, вид разрешенного использования: данные отсутствуют; комн. №№54,55,56,57,58, этаж расположения: №1; площадью: 49,1 кв.м., материал стен: кирпичные; год завершения строительства: 1977г., кад. № 63:12:1403008:103; кад. стоимость: 1240789.90 руб., выписка из ЕГРН: 22.05.2026г., адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский район, пгт. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н.;
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 собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7, п.8):	
Объект оценки:	Нежилое помещение, комн. №№54,55,56,57,58
Адрес объекта:	Самарская область, Безенчукский район, пгт. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н
Площадь	49,1 кв.м..
Кадастровый номер	63:12:1403008:103
Назначение	универсальное
Этаж расположения	№1этаж
Кадастровая стоимость	1240789.90 рублей (всего помещения)
Правоудостоверяющие документы:	22.05.2026г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 63-63-12/001/2010-292 от 02.02.2010г.
Наличие ограничения (обременения) права	данные отсутствуют
Цель оценки (ФСО IV, п.3, п.п.2)	Определение рыночной стоимости собственности
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) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в ред. действующей на момент оценки)
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)	- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях

дата оценки; (ФСО IV, п.3, п.п.5)	22.05.2026г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	22.05.2026г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	22.05.2026 г-02.06.2026г.
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
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	026303890282 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
Врио руководителя КУМИ	Е.Г. Василенко
Юридический адрес:	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 25/09/2025 г. 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/776/50032/25, дата выдачи 06.08.2025, срок действия полиса с 09.08.2025 по 08.08.2026, 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 договора оказания услуг по оценке №044-26/54 от 22.05.2026г.
---------------------------------	--

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение, вид разрешенного использования: данные отсутствуют; комн. №№54,55,56,57,58, этаж расположения: №1; площадью: 49,1 кв.м., материал стен: кирпичные; год завершения строительства: 1977г., кад. № 63:12:1403008:103; кад. стоимость: 1240789.90 руб., выписка из ЕГРН: 22.05.2026г., адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский район, пгт. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н.;
Оцениваемые права	право собственности
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Муниципальный район Безенчукский Самарской области
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	22.05.2026г.
Дата составления Отчета	02.06.2026г.
Период проведения оценки	22.05.2026 - 02.06.2026г.
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	4 042 328,11 рублей
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Итоговая величина рыночной стоимости права собственности, общей площадью 49,1 кв.м. кв.м., руб. (с НДС)	4 042 328 рублей (Четыре миллиона сорок две тысячи триста двадцать восемь) рублей
Итоговая величина рыночной стоимости права собственности, общей площадью 49,1 кв.м. кв.м., руб. (без НДС)	3 313 383 рубля 61 копейка (Три миллиона триста тринадцать тысяч триста восемьдесят три рубля 61 копейка)

Итоговая рыночная стоимость

Нежилое помещение, кад. № 63:12:1403008:103: общей площадью 49,1 кв.м.:

4 042 328 рублей с НДС

(Четыре миллиона сорок две тысячи триста двадцать восемь) рублей с НДС

3 313 383 рубля 61 копейка без НДС

(Три миллиона триста тринадцать тысяч триста восемьдесят три рубля 61 копейка) без НДС

Оценщик



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 предположениях 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 помещение, площадью 49,1 кв.м..

Объект оценки – нежилое помещение (офисное), площадью 49,1 кв.м., этаж №1, расположенный по адресу: Самарская область, Безенчукский район, пгт. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н.

Сведения об имущественных правах и обременениях

Таблица 7.1.1

Объект	Нежилое помещение
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы на здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2026г.;
Вид права	Собственность
Документ основание	Данные отсутствуют
Собственник:	Муниципальный район Безенчукский Самарской области
Объект права	Нежилое помещение, вид разрешенного использования: данные отсутствуют; комн. №№54,55,56,57,58, этаж расположения: №1; площадью: 49,1 кв.м., материал стен: кирпичные; год завершения строительства: 1977г., кад. № 63:12:1403008:103; кад. стоимость: 1240789.90 руб., выписка из ЕГРН: 22.05.2026г., адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский район, пгт. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н.;
Существующие ограничения и	не зарегистрировано

обременения права (всего здания)	
-------------------------------------	--

Характеристика объекта оценки

Таблица 7.1.2

Нежилое помещение	
Кадастровый номер	63:12:1403008:103
Кадастровая стоимость	1240789.90
Назначение	универсального (свободного) назначения
Этаж расположения	1 этаж
Площадь объекта оценки	49,1 кв.м.. (комн. №№54,55,56,57,58)
Окружение	Административные здания, жилые малоэтажные многоквартирные дома;
Инженерные сети	Вентиляция, Центральное водоотведение, холодное водоснабжение, отопление, электричество; газоснабжение
Характеристика экологической среды	Опасности окружающей среды отсутствуют
Транспортная доступность	Асфальтовая дорога
Характеристики здания (многоквартирный жилой дом), в котором расположено нежилое помещение	
Год постройки	1977
Фундамент	Железобетонный ленточный
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Кровля	Рулонная
Полы	Керамические, линолеум
Проемы:	
Двери	Металлические, деревянные
Окна	деревянные створчатые
Отделка	
Внутренняя	Простая
Наружная	Есть
Количество этажей	5
Износ здания, %	39,2% (исходя из срока службы 125 лет)

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 22.05.2026г.

Для проведения макроэкономического анализа была использована информация следующих ресурсов:

Социально-экономическое положение России

1. <https://macro-scope.ru/city/samara/commercial/2025.03/>

2. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2010-2024_gg.

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

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

Для проведения расчетной части использовалась следующая информация:

1. Предложения о продаже нежилых помещений в г. Самара, 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".

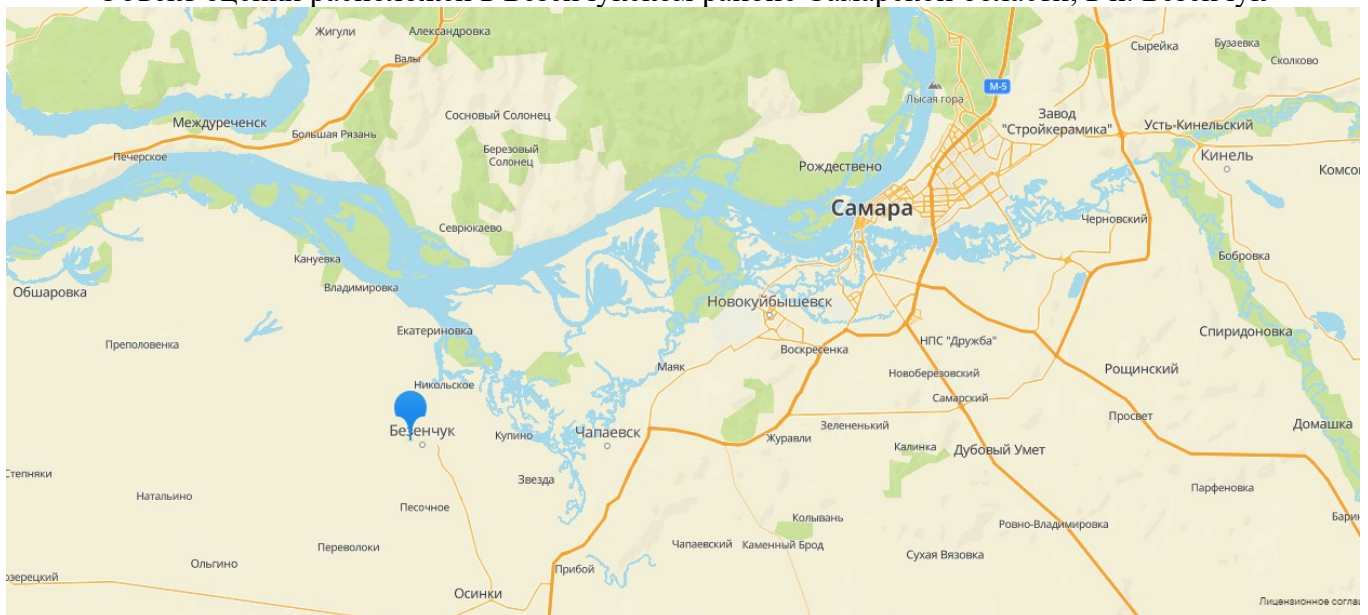
Область располагает большими запасами полезных ископаемых. Основные из них - нефть и попутный газ.

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, в п. Безенчук



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° С, самого холодного – января – 13, 5 ° С. 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.

Климат

Климат характеризуется как умеренно континентальный засушливый, с жарким сухим летом и холодной малоснежной зимой. Среднегодовое количество осадков составляет 363 мм. Средняя температура января составляет $-13,4^{\circ}\text{C}$, июля — $+21,4^{\circ}\text{C}$.

История

Основано в 1897 году. Меннонитское село на арендованной земле (2000 га). Основатели 15 немецких семей из Самарского уезда. До 1917 года входило в состав Екатериновской волости Самарского уезда Самарской губернии. Имелся сырозавод. В 1900 году открыта школа.

В советский период в составе Екатериновского, впоследствии Безенчукского района Самарской (Куйбышевской) области.

28 августа 1941 года был издан Указ Президиума ВС СССР о переселении немцев, проживающих в районах Поволжья. Немецкое население было депортировано.

Расположение объекта оценки в масштабе населенного пункта

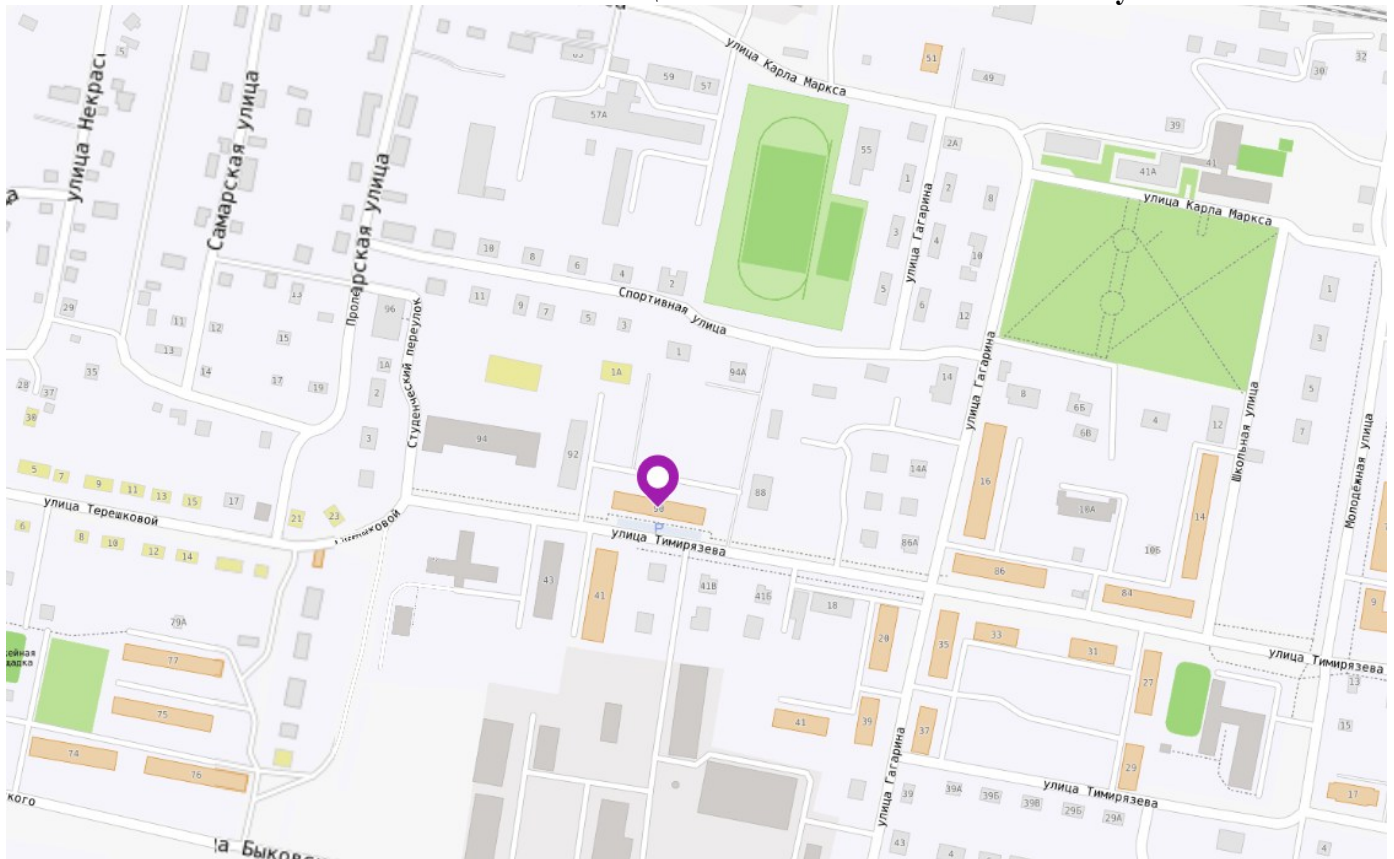


Рисунок 7.3.4. Расположение объекта оценки в пгт. Безенчук

Объект оценки расположен мкр. Мелиоратор пгт Безенчук, на первой линии ул. Тимирязева. Плотность застройки – высокая (относительно населенного пункта с/х района).

Тип застройки окружения – административные здания, жилые многоквартирные дома средней этажности.

Характеристика транспортной доступности – доступность отличная.

Вывод: Положительными факторами является универсальное назначение, расположение в центральной части районного центра.

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.

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира. Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути. Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем экономического и военного разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение, падение жизненного уровня большинства населения и политический раскол общества. «Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения.

В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами. В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России 2025 года¹

Данные Росстата (в т.ч. относительно сильные темпы роста экономической активности и потребления в декабре и в 4кв25) согласуются с нашим предположением, что ЦБ, скорее всего, сохранит на заседании 13 февраля ключевую ставку без изменения на уровне 16%. Основанием для такого прогноза служит январский всплеск инфляции с ускорением годовых темпов до 6,46% против 5,59% на конец 2025 г, сохранение в январе высоких инфляционных ожиданий населения (13,7%) и рост ценовых ожиданий бизнеса, а также усиление внешних проинфляционных рисков. Несмотря на разовый характер проинфляционных факторов (НДС, тарифы, акцизы), регулятору потребуются время для оценки их вторичных эффектов на устойчивую инфляцию, что станет понятно не ранее мартовского заседания. В то же время реальная ключевая ставка около 10%, сохраняющаяся на этом уровне или выше уже очень длительное время (с осени 2024 г), оказывает все большее давление на рыночную часть экономики. Наш прогноз предполагает, что ключевая ставка к концу 2026 года снизится до 12-13%, это позволило бы сбалансировать риски между инфляцией и экономическим ростом в условиях бюджетной консолидации и сохраняющихся внешних вызовов.

В случае паузы в снижении ключевой ставки в краткосрочном фокусе остаются флоатеры, поскольку в перспективе ближайших месяцев они смогут обеспечить держателей купонным доходом на уровне не менее 16% с возможностью реинвестирования по рыночной ставке. Впрочем, с учетом наших ожиданий по снижению ставки до 12% среднесрочно фокус стоит держать на классических облигациях с фиксированным купоном – в частности, на корпоративных бумагах от надежных заемщиков и долгосрочных ОФЗ.

В пятницу Росстат опубликовал экономические индикаторы за декабрь 2025 г и полный 2025 г., дал первую оценку ВВП за 2025 г и уточнил оценки за 2022-24 гг. По итогам 2025 года рост ВВП составил 1,0% (что соответствует верхней границе нашей оценки 0,8-1,0%, прогнозу Минэкономразвития 1,0% и верхней границе октябрьского прогноза ЦБ 0,5-1,0%). Оценка роста ВВП в 2024 г пересмотрена до 4,9% (прежняя оценка 4,3%), оценка роста за 2023 г не изменилась (4,1%), как и оценка спада в 2022 г (-1,4%). Таким образом, рост ВВП в 2025 г существенно замедлился по сравнению с 2023-24 гг на фоне проводимой в 2024-25 гг жесткой ДКП для замедления инфляции. Позитивный вклад в рост реального ВВП внесло прежде всего конечное потребление домохозяйств (где рост замедлился с очень высоких темпов 6,8% в 2024 г до вполне уверенных 3,4%), а также госуправление и валовое накопление основного капитала. Отрицательный вклад внесли сокращение валового накопления запасов и чистый экспорт. По видам экономической деятельности основной вклад в рост ВВП обеспечили обрабатывающая промышленность, госуправление и обеспечение военной безопасности, финансово-страховая деятельность, сельское хозяйство, строительство, гостиницы и общепит, а отрицательный вклад внесли добыча полезных ископаемых, оптовая и розничная торговля, операции с недвижимым имуществом, водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов, обеспечение электрической энергией, газом и паром.

Помимо общего замедления роста экономики, особенностью 2025 г стала существенная неоднородность этого роста. Если к потребительскому спросу вполне применимо понятие «мягкой посадки», то в промышленности несколько отраслей продолжали расти высокими темпами, но в большинстве выпуск сократился по отношению к 2024 г.

В номинальной структуре ВВП 2025 г доля расходов на потребление домохозяйств повысилась с 49,7% до 51,1% (максимум с 2019 г), доля расходов госуправления увеличилась с 18,5% до 19,4% (максимум с 2020 г), доля валового накопления основного капитала поднялась с 22,8% до 23,6%

¹ <https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-rossii-itogi-pervogo-kvartala-2025-goda-20250505-0920>

(абсолютный максимум), а доля внешней торговли продолжила сокращаться. Так, доля экспорта в ВВП снизилась с 22,2% до 17,8% (абсолютный минимум), а доля импорта – с 17,8% до 15,2% (вблизи абсолютного минимума 2022 г). В условиях нарастающего санкционного давления, ограничений по доступности импорта и государственного курса на стимулирование импортозамещения российская экономика сейчас в меньшей степени связана с мировой, чем до 2022 г.

В 4кв25 и особенно в декабре рост экономической активности ускорился. По оценке Минэкономразвития, «рост ВВП в декабре составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года)». Эта оценка Минэка существенно выше октябрьского базового прогноза ЦБ по росту ВВП в 4кв25 (-0,5-+0,5%). Сильнее ожиданий рынка в декабре вырос оборот розничной торговли, прежде всего непродовольственных товаров, что было ожидаемо, в т.ч. в Резюме обсуждения ключевой ставки Банка России говорилось, что ускорение (потребительского спроса) в 4к25 отражает стремление населения совершить крупные покупки до повышения НДС (а также увеличение покупок автомобилей перед повышением утильсбора). Судя по оперативным данным, а также выводам обзора Банка России по региональной экономике: «в январе 2026 г. рост потребительской активности замедлился после ускорения в декабре 2025 года. Это замедление было в том числе связано с охлаждением интереса граждан к крупным покупкам после временного оживления, проявившегося в конце 2025 г. накануне регуляторных изменений». Также отмечается, что «потребительскую активность также сдерживает тренд на более рациональное и экономичное потребление». Кроме того, выше ожиданий рынка в декабре было ускорение роста в обрабатывающей промышленности: +7,8% г/г (в еще большем объеме это наблюдалось в декабре прошлого года). Это может быть связано с сезонным увеличением госрасходов и закрытием контрактов в конце года. Между тем, в опросе РСПП на конец 2025 г предприятия назвали главной проблемой неплатежи контрагентов: в третьем и четвертом кварталах о ней заявляли 39% и 42% респондентов соответственно, тогда как в первом и втором — лишь 27% и 26%. В 2024 году этот показатель в зависимости от квартала находился в диапазоне 22–36%.

По итогам года рост промпроизводства замедлился до 1,3% (сентябрьский прогноз Минэка 1,5%) против пересмотренной оценки роста на 5,1% в 2024 г. (прежняя оценка 5,6%), добывающая промышленность сократилась на -1,6% против -0,5% в 2024 гг., обрабатывающая промышленность выросла на 3,6% против 9,1% в 2024 г. Как следует из данных Росстата, из 28 основных видов добывающих и обрабатывающих производств выросли в 2025 г только 7, из них с большим отрывом по темпам роста лидируют три, обычно ассоциирующихся с ВПК: производство прочих транспортных средств и оборудования (+32% г/г), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+18% г/г), выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий (+11,7% г/г), а также в лидерах роста производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии (+15,4% г/г). Наибольший спад зафиксирован в производстве автотранспортных средств (-23,1%).

По данным Росстата, безработица остается вблизи исторических минимумов (декабрь 2,2% против 2,1% в ноябре), при этом спрос на труд постепенно ослабевает от максимальных значений. Так, в декабре число заявок от работодателей в органы службы занятости стало минимальным для этого месяца с 2019 г. Рост зарплат в 2025 г (последние данные – за ноябрь) замедлился по сравнению с 2024 г (в номинальном выражении за 11М25 +14,2% г/г против 17,8% г/г за 11М24, в реальном +4,8% г/г против +8,7% г/г за 11М24), но траектория пока идет несколько выше прогнозов. На этом внешне благоприятном фоне достаточно контрастно выглядит быстрая повышательная динамика hh индекса, значение которого в январе 2026 г достигло 9,6 (максимальное значение, по крайней мере, с начала 2020 г., что методологически соответствует высокому уровню конкуренции соискателей за рабочие места, рынку работодателя) против 4,8 в январе 2025 г (умеренный уровень конкуренции за рабочие места, здоровое соотношение между работодателями и соискателями).

Рост потребительской активности существенно замедлился – по оценке Минэкономразвития, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 г вырос на 2,9% г/г против 7,1% г/г в 2024 г. Сберегательная активность увеличилась на фоне общего

замедления роста экономики и роста неопределенности, положительных реальных ставок по депозитам (не только по отношению к официальной инфляции, но и к медианным инфляционным ожиданиям) и отрицательной динамики необеспеченного потребкредитования (из-за высоких процентных ставок и ужесточения банковских требований). Так, по данным Росстата, в 2025 г население сократило долю денежных доходов, направляемых на потребление товаров и услуг, до 70% (минимум с начала ведения серии в 2013 г) по сравнению с 74,5% в 2024 г. А доля денежных доходов, направленных на прирост сбережений, в 2025 г возросла до 14,1% против 9,7% в 2024 г. Как поясняет Росстат, к приросту сбережений здесь относятся сбережения во вкладах и ценных бумагах, изменение средств на счетах индивидуальных предпринимателей, изменение задолженности по кредитам, приобретение недвижимости.

Первые оперативные индикаторы за январь преимущественно указывают на вероятное ослабление роста экономической активности после временного ускорения в 4кв25. В опросах («Мониторинг предприятий» Банка России, опрос РСПП, ИНП РАН) предприятия в разных сочетаниях отмечают в качестве сложностей рост издержек, ухудшение оценок спроса, изменение налогового регулирования, ухудшение оценок логистических условий, дефицит трудовых ресурсов. К этому можно добавить усилившееся давление со стороны внешних факторов (снижение средней цены Urals в декабре-январе в район около \$40/барр, продолжающееся ужесточение условий со стороны США и ЕС для экспорта российской нефти и нефтепродуктов из нее) и проблемы сильного рубля для экспортеров. Заметными новостями стало обращение крупнейшего застройщика ГК «Самолет» в правительство за предоставлением льготного кредита, а также решение ЦБ в конце января повысить с 1 марта 2026 года с 40 до 100% надбавку к коэффициентам риска на прирост кредитных требований к крупным компаниям с повышенной долговой нагрузкой (впервые такая надбавка в 20% была введена в апреле 2025 г., а с 1 декабря Банк России повысил ее до 40%). В то же время авансирование госрасходов в начале года (предварительные данные Минфина об исполнении бюджета за январь) может поддержать часть отраслей обрабатывающей промышленности. По недельным данным Росстата, инфляция с начала года по 2 февраля составила 2,11%, что заметно выше темпов инфляции в январе 2019 г (1,01%), когда ставка НДС была повышена с 18% до 20% - впрочем, это отчасти компенсируется низкой инфляцией в декабре 2025 г (в отличие от декабря 2018 г).

Ухудшение условий для экспорта российской нефти, эффекты жесткой денежно-кредитной политики и сокращение бюджетного импульса, как ожидается, будут способствовать сдержанному росту российской экономики в 2026 г (1-1,2%). При этом 1П26 (высокая реальная ключевая ставка, адаптация спроса потребителей к частичному переносу повышения НДС в цены) ожидается с точки зрения экономической активности более слабым, чем 2П26, когда мы ожидаем увидеть более явный эффект от снижения ключевой ставки. Кроме того, ожидаемое нами некоторое ослабление курса рубля в 2026 г может снизить давление на экспортеров. Риски для экономики связаны, в частности, с сохранением низких цен на российскую нефть на длительный срок, с дефицитом бюджета существенно выше запланированного, сокращением возможностей бюджета оказывать поддержку предприятиям и медленным снижением ключевой ставки. Первая оценка ВВП. В номинальном выражении ВВП превысил 213 трлн руб. Рост ВВП составил 1,0%, что соответствует сентябрьскому прогнозу Минэкономразвития (3,9%).

В структуре ВВП по использованию Росстат отмечает увеличение внутреннего конечного спроса (+1,2%) при сокращении чистого экспорта. В сравнении в 2024 г рост внутреннего спроса существенно замедлился (тогда он составлял, по новой оценке Росстата, 5,0%), это может быть связано с эффектом более высокой базы и жесткой ДКП. Также в структуре ВВП в текущих ценах обращает внимание минимальная за всю историю серии данных (с 2011 г) доля экспорта (17,8%), а доля импорта (15,2%) практически соответствует историческому минимуму 2022г (когда из-за масштабных санкций пострадал прежде всего импорт). А вот доля валового накопления основного капитала (ВНОК) (23,6% ВВП) – напротив, на историческом максимуме. Так выглядит структурная трансформация экономики с 2022 г, о которой ранее говорил ЦБ – доля внешнего сектора в экономике сокращается, доля инвестиций (в которых должно отражаться и производство продукции ОПК) растет.

Рост расходов на конечное потребление в реальном выражении замедлился до 2,9% (5,5% в 2024 г). В основе этого показателя рост расходов домашних хозяйств (+3,4% против +6,8% в 2024 г). Это заметно выше октябрьского базового прогноза Банка России (1-2%). Расходы сектора государственного управления на конечное потребление замедлили рост до 1,6% против 2,2% в 2024 г. Валовое накопление в 2025 г сократилось на -3% (первое сокращение после 2020 г). При этом валовое накопление основного капитала, включая прирост ценностей, увеличилось на 1,7% (8,6% в 2024 г), а вот накопленные ранее запасы сократились.

Индексы физических объемов использования основных элементов ВВП (% г/г)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ³⁾	2023 ³⁾	2024 ³⁾	2025 ³⁾
Валовой внутренний продукт	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,9	101,0
в том числе:														
расходы на конечное потребление	106,2	103,8	100,9	92,0	98,5	103,4	103,5	103,4	96,1	107,8	99,1	107,4	105,5	102,9
домашних хозяйств	107,6	105,1	102,1	90,5	97,4	103,7	104,3	103,8	94,1	109,8	98,0	108,7	106,8	103,4
государственного управления	102,2	100,1	97,5	96,4	101,4	102,5	101,3	102,4	101,9	102,9	102,0	104	102,2	101,6
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	98,9	98,1	99,8	97,1	101,0	100,5	98,3	99,8	96,5	106,8	100,7	100,1	99,2	105,0
валовое накопление	105,5	94,8	93,6	88,3	99,4	106,4	98,4	102,3	95,7	115,1	103,9	119,3	103,5	97,0
валовое накопление основного капитала ²⁾	106,2	101,9	97,9	89,4	101,3	104,7	100,6	101,0	96,0	109,3	106,7	111	108,6	101,7
экспорт	101,4	104,6	100,5	103,7	103,2	105,0	105,6	100,7	95,8	103,2				
импорт	109,7	103,5	92,7	75,0	96,3	117,3	102,7	103,1	88,1	119,1				

По нашим оценкам, вклад конечного потребления домохозяйств в рост ВВП составил около 1,8 п.п., вклад госуправления 0,3 п.п., валовое накопление основного капитала и запасов могло вычесть -0,8 п.п. (+0,4 пп ВНОК, -1,2 пп сокращение запасов). Чистый экспорт и техническое расхождение могли «вычесть» из роста ВВП примерно 0,2 п.п.

Как сообщает Росстат, в структуре ВВП по видам экономической деятельности в 2025 г основной вклад внесли следующие отрасли:

- гостиницы и рестораны – (+) 8,9% (основное влияние оказал возросший спрос на рынке общественного питания, оборот которого вырос на (+) 8,7%);
- обрабатывающие производства – (+) 3,9% (увеличение связано с ростом производства прочих транспортных средств и оборудования на (+) 32,0%, готовых металлических изделий на (+) 18,0%, лекарственных средств (+) 15,4%, компьютеров, электронных и оптических изделий на (+) 11,7%);
- строительство (+) 2,7%;
- сельское хозяйство (+) 2,3%. Здесь поддержку оказал эффект низкой базы 2024 г., когда на урожай негативно повлияли неблагоприятные погодные условия. Кроме того, на положительную динамику ВВП в 2025 году повлияли следующие отрасли:
- финансы и страхование – (+) 3,8%;
- культура и спорт – (+) 2,8%;
- информация и связь – (+) 2,2%.

Вместе с тем часть отраслей показали снижение индекса физического объема добавленной стоимости:

- водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов (-) 3,7%;
- добыча полезных ископаемых (-) 1,7%.
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (-) 1,6%;
- оптовая и розничная торговля (-) 1,1%.

По нашим оценкам, с учетом структуры ВВП по видам экономической деятельности, основной вклад в рост ВВП внесли обрабатывающая промышленность (0,57 п.п.), госуправление и обеспечение военной безопасности (0,42 п.п.), финансовая и страховая деятельность (0,19 п.п.), строительство (0,13 п.п.), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (0,09 п.п.), сельское хозяйство (0,07 п.п.). Внутри обрабатывающей промышленности суммарный вклад «прочих транспортных средств и оборудования», «готовых металлических изделий», «лекарственных средств», «компьютеров,

электронных и оптических изделий», по нашей оценке составил 0,6 п.п., а основной отрицательный вклад внесло производство автотранспортных средств.

Добыча полезных ископаемых могла «вычесть» из роста ВВП 0,20 п.п., оптовая и розничная торговля 0,13 п.п., операции с недвижимым имуществом 0,11 п.п.

Экономические индикаторы за декабрь 2025 г и за 2025 год.

Изменение, % г/г

	дек 25 г/г	дек 24 г/г	2025	2024
Промпроизводство	3,7	8,7	1,3	5,1
добывающая промышленность	-2,8	2,0	-1,6	-0,5
обрабатывающая промышленность	7,8	14,3	3,6	9,1
Розничная торговля	3,9	5,0	2,6	7,7
продовольственные товары	2,2	2,9	2,2	5,9
непродовольственные товары	5,7	6,9	3,1	9,3
Оптовая торговля	1,5	5,4	-2,8	6,9
Общественное питание	9,4	12,8	8,7	11,9
Платные услуги	3,1	4,3	2,7	4,3
Грузооборот транспорта	-1,3	4,2	-0,7	0,5
С/х	15,5	-4,4	4,9	-3,3
Строительство	4,8	11,1	2,5	3,8
Реальные располагаемые доходы населения (4кв, год)	5,8	10,4	7,4	8,2
Средняя номинальная з/пл (ноябрь, 11М)	12,8	16,8	14,2	17,8
Средняя реальная з/пл (ноябрь, 11М)	5,8	7,3	4,8	8,7

Промпроизводство заметно ускорило рост в декабре (3,9% г/г, 2,3% к ноябрю с коррекцией на сезонность, SA), значительно выше консенсус-прогноза Интерфакса -0,6% г/г. Росстат также планомерно уточнил динамику промпроизводства за 2024 год и месячную динамику за январь-ноябрь 2025 года. В основе ускорения роста промпроизводства в декабре 2025 г, как и в декабре прошлого года – подъем выпуска в обрабатывающей промышленности (7,8% г/г), который, скорее всего, был поддержан сезонным увеличением госрасходов. Помимо ускорения годовых темпов роста в отраслях-лидерах года (производство готовых металлических изделий +21,5% г/г, за весь 2025 г +18%, производство прочих транспортных средств и оборудования (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) +28,6 г/г, за весь 2025 г +32%, «выстрелило» производство табачных изделий (+25,9% г/г), металлургическое производство (+16,9% г/г, -2,1% за весь 2025 г), производство прочих готовых изделий (+15,8% г/г, +0,3% за весь 2025 г.). Замедлились темпы спада в одной из наиболее пострадавшей отраслей 2025 г – производстве автотранспорта (-20,8% г/г в декабре против -35,3% г/г в ноябре, -23,1% за весь 2025 г). За год промпроизводство увеличилось на 1,3%, близко к прогнозу Минэка (1,5%). Из 28 основных видов деятельности в плюсе по итогам года оказалось 7 (по итогам декабря 2025 г 10). За год промпроизводство увеличилось на 1,3%, близко к прогнозу Минэка (1,5%). Из 28 основных видов деятельности в плюсе по итогам года оказалось 7 (по итогам декабря 2025 г 10).

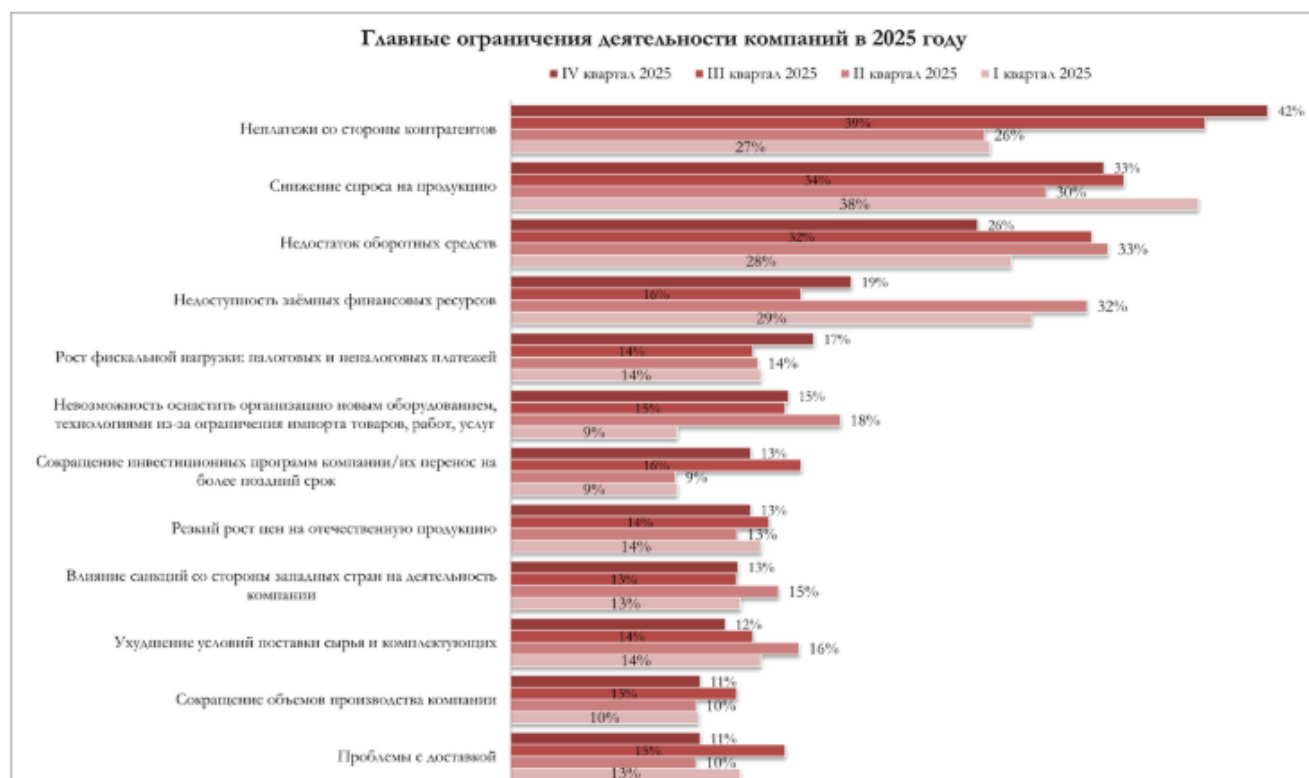
Лидеры роста 2025 г	Изм, %	Лидеры снижения 2025 г	Изм, %
производство прочих транспортных средств и оборудования (включая авиационную технику, судостроение и т.д.)	32%	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1 %
производство готовых металлических изделий	18%	производство кожи и изделий из кожи	-12,6 %
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	15,4 %	добыча прочих полезных ископаемых	-11,6 %
выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий	11,7 %	производство прочей неметаллической минеральной продукции (стройматериалы)	-8,3 %
производство табачных изделий	6,7%	производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	-6,9 %
добыча металлических руд	1,7%	производство мебели	-6,9 %

В умеренном минусе по итогам 2025 г оказались и такие отрасли, как добыча угля, металлургическое производство, деревообработка, легкая промышленность, производство кокса и нефтепродуктов, одежды, продуктов питания и напитков.

Сокращение прибылей организаций в ноябре замедлилось (по данным Росстата, за 11М25 сальдированный финансовый результат снизился на -5,5% к аналогичному периоду прошлого года, за 10М25 спад составлял -9,9% г/г).

Главные ограничения деятельности компаний в 2025 г (опрос РСПП, конец 2025 г)

Сравнительная динамика по кварталам показывает, что для предприятий во 2П25 на первое место вышла проблема неплатежей со стороны контрагентов, второй по значимости была проблема со спросом. В то же время значимость проблемы недостатка собственных средств и недоступности заемных финансовых ресурсов снизилась в течение года (в последнем случае «снижение остроты этой проблемы произошло именно в период постепенного смягчения денежно-кредитной политики Центробанка РФ»).



Потребительский сектор. Рост потребительских отраслей, за исключением общепита, в декабре также ускорился, по году в целом – существенно замедлился. Оборот розничной торговли в декабре ускорил рост до 3,9% г/г (выше ноябрьских 3,3% г/г и консенсус-прогноза 2,3% г/г). Это было обеспечено прежде

всего за счет непродовольственных товаров (5,7% г/г в декабре, 5,8% г/г в 4кв25 против 2,8% г/г в 3кв25). В конце года спрос на непродовольственные товары был поддержан ускорением темпов роста ипотеки и автокредитов, в ожидании пересмотра условий льготной семейной ипотеки с февраля 2026 г., повышения утильсбора, а также повышения НДС. Такое ускорение роста потребления, скорее всего, носит временный характер и оперативные данные уже указывают на его замедление в начале 2026 г. По оценке Минэкономразвития, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 г вырос на 2,9% г/г против 7,1% г/г в 2024 г. Рост оборота розничной торговли замедлился до 2,6% против 7,7% в 2025 г., несколько замедлился и рост оборота платных услуг, лишь в общепите сохранялись высокие темпы роста. Сберегательная активность увеличилась на фоне общего замедления роста экономики и роста неопределенности, положительных реальных ставок по депозитам (не только по отношению к официальной инфляции, но и к медианным инфляционным ожиданиям) и отрицательной динамики необеспеченного потребкредитования (из-за высоких процентных ставок и ужесточения банковских требований). Так, по данным Росстата, в 2025 г население сократило долю денежных доходов, направляемых на потребление товаров и услуг, до 70% (минимум с начала ведения серии в 2013 г) по сравнению с 74,5% в 2024 г. А доля денежных доходов, направленных на прирост сбережений, в 2025 г возросла до 14,1% против 9,7% в 2024 г. Как поясняет Росстат, к приросту сбережений здесь относятся сбережения во вкладах и ценных бумагах, изменение средств на счетах индивидуальных предпринимателей, изменение задолженности по кредитам, приобретение недвижимости. При этом, по данным Банка России, темпы прироста средств населения в банках замедлились в 2025 г до 16,2% (против 27,7% в 2024 г).



Как говорится в обзоре Банка России по региональной экономике: «в январе 2026 г. рост потребительской активности замедлился после ускорения в декабре 2025 года. Это замедление было в том числе связано с охлаждением интереса граждан к крупным покупкам после временного оживления, проявившегося в конце 2025 г. накануне регуляторных изменений». Также отмечается, что «потребительскую активность также сдерживает тренд на более рациональное и экономичное потребление». Краткосрочные ожидания ретейлеров по спросу, по данным мониторинга Банка России, снизились в январе до минимума с 2021 года.... при этом предприятия общественного питания сообщали о снижении спроса. «Основным трендом стала переориентация потребителей на более экономичные форматы: вместо ресторанов и кафе спрос сместился в сторону быстрого питания и готовой еды из супермаркетов».

Таким образом, в 2025 г рост потребительской активности замедлился, но оставался выше базового прогноза Банка России. Мы ожидаем, что в 2026 г., на фоне охлаждения рынка труда, повышения налогов, тарифов и все еще жестких ДКУ его замедление продолжится (разворот возможен ближе к

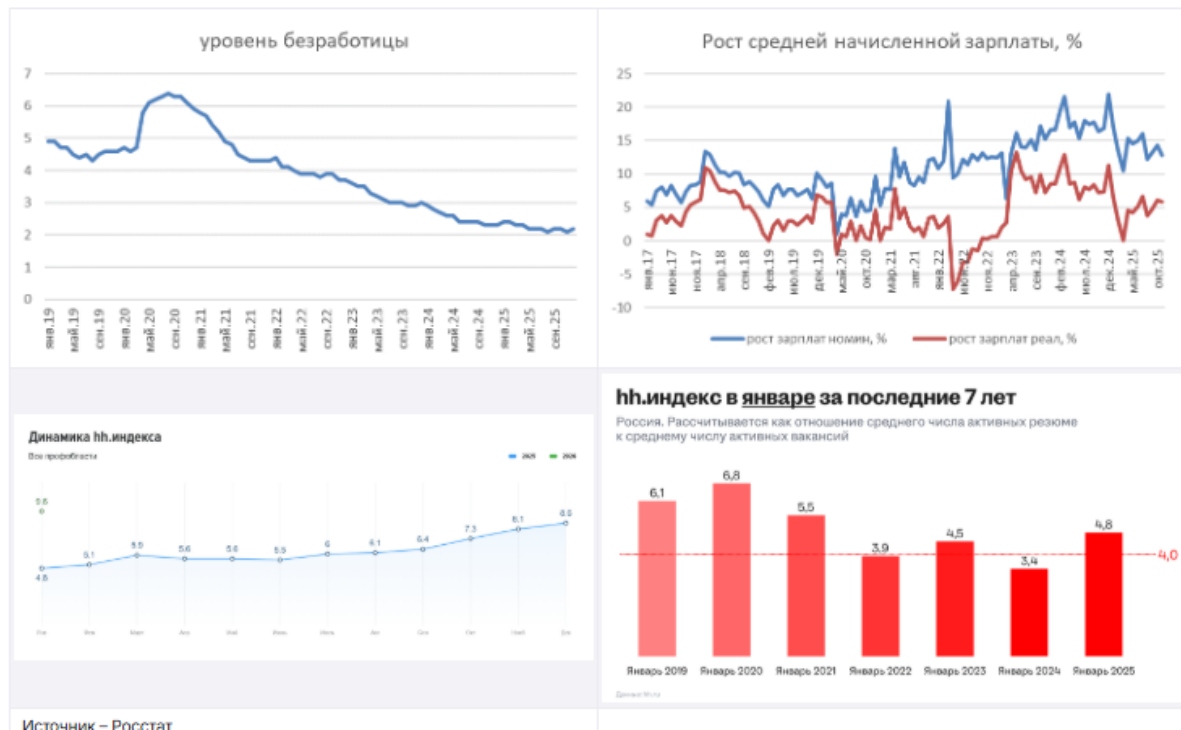
концу года и в 2027 г). И это может стать дополнительным ограничением для роста промышленности и инвестиций.

Рынок труда. По данным Росстата, безработица остается вблизи исторических минимумов (декабрь 2,2% против 2,1% в ноябре), при этом спрос на труд постепенно ослабевает от максимальных значений. Так, в декабре число заявок от работодателей в органы службы занятости стало минимальным для этого месяца с 2019 г.

Рост зарплат в 2025 г (последние данные – за ноябрь) замедлился по сравнению с 2024 г (в номинальном выражении за 11М25 +14,2% г/г против 17,8% г/г за 11М24, в реальном +4,8% г/г против +8,7% г/г за 11М24), но траектория пока идет несколько выше прогнозов (например, прогноз Минэка на 2025 г предполагал рост средней зарплаты в номинальном выражении на 12,6%, консенсус аналитиков (февральский макроопрос Банка России - на 13,5% г/г). В ноябре годовой рост зарплат замедлился в номинальном выражении до 12,8% г/г по сравнению с 14,3% г/г с октябрём, в реальном выражении рост составил 5,8% г/г против 6,1% г/г в октябре.

Просроченная задолженность предприятий по зарплате на конец декабря составила чуть более 2 млрд руб (+14,5% м/м и рост в 2,3 раза к декабрю 2024 г.). Численность работников, перед которыми имелась просроченная задолженность по зарплате, в декабре 2025 г составила 14,7 тыс человек против 8,8 тыс в ноябре и 6,5 тыс в декабре 2024 г., в то же время от общей численности занятых в России (74,7 млн) это составляет всего 0,02% (однако Росстат раскрывает статистику просроченной задолженности по зарплатам по сведениям, представленным организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства). Как сообщает Росстат, объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на конец декабря 2025 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников организаций. Обращает на себя внимание, что, по данным Росстата, задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец декабря 2025 г. составила 263,9 млн рублей, или 13,0% общего объема просроченной задолженности по заработной плате (по итогам ноября 0,01%). Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 0,3% приходилось на федеральный бюджет, 99,5% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 0,2% - местные бюджеты.

На общем внешне благоприятном фоне достаточно контрастно выглядит быстрая повышательная динамика hh индекса (соотношение количества активных резюме к количеству активных вакансий), значение которого в январе 2026 г достигло 9,6 (максимальное значение, по крайней мере, с начала 2020 г., что методологически соответствует высокому уровню конкуренции соискателей за рабочие места, рынку работодателя) против 4,8 в январе 2025 г (умеренный уровень конкуренции за рабочие места, здоровое соотношение между работодателями и соискателями). Среднее значение для hh индекса для января с 2019 по 2025 гг составляет 4,0.



Мы ожидаем, что в 2026 г рынок труда продолжит плавное охлаждение. В пользу сохранения дефицита работников - демографические тренды, 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). Ожидаем замедления роста зарплат до 8-9%, небольшой рост безработицы от текущих исторических минимумов. **Грузооборот транспорта** в декабре снизился на 1,3% г/г, по итогам года сократился на 0,7%. **Погрузка РЖД** в декабре 2025 г сократилась на 4,8% г/г, за 2025 г на 5,6%. Как поясняет РЖД, «в 2025 году на погрузку оказывал влияние ряд внешних негативных факторов, что привело к уменьшению отправки таких массовых грузов, как строительных – на 10,5%, черных металлов – на 17,7%, каменного угля – на 2,1%. В связи с ремонтами на НПЗ на 5% уменьшилась отгрузка нефтяных грузов. Погрузка зерновых грузов в целом за год снизилась на 12,2%. Это связано с неблагоприятными погодными условиями предыдущего года. Они привели к снижению урожая зерна, который, в основном, предъявлялся на железнодорожный транспорт в I полугодии». Консенсус-прогноз аналитиков (макроопрос Банка России перед заседанием показывает небольшое повышение прогноза инфляции на конец 2026 г - до 5,3% (по сравнению с 5,1% в декабре), т.е. немного выше верхней границы прогноза регулятора, консенсус-прогноз среднегодовой инфляции на 2026 г также незначительно повышен до 5,6% (против 5,5% в декабре). Консенсус-прогноз по инфляции на конец 2027 г незначительно повышен до 4,1% (4,0% в декабре), на 2028 г остался без изменений (4,0%). При этом консенсус-прогноз средней ключевой ставки на 2026 г не изменился по сравнению с декабрьским (14,1%, наш прогноз 14,0%), на 2027 г незначительно повышен до 10,4% (10,3% в декабре), на 2028 г также немного повышен (9,0% против 8,9%). Таким образом, ожидания аналитиков по средней ключевой ставке на 2027-28 гг остаются заметно выше базового прогноза ЦБ (7,5-8,5%).

Выводы:

По прогнозам аналитиков, в 2026–2028 годах экономика России будет характеризоваться:

- Постепенным замедлением инфляции — с 5,3% в 2026 году до целевых 4% к 2028 году.
- Сохранением жёсткой денежно-кредитной политики — ключевая ставка останется выше нейтрального уровня.
- Умеренным ростом ВВП (1–1,8% в год).

- Рекордно низкой безработицей с постепенным повышением до 2,7% к 2028 году.
- Продолжением роста реальных зарплат — плюс 34% к уровню 2021 года к концу горизонта.
- Укреплении рубля в 2026 году с последующим ослаблением

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области на январь 2026 года

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

Некоторые показатели социально-экономического развития Самарской области во втором квартале 2025 года:

Уровень зарегистрированной безработицы на конец январь 2026 года — 0,3% от численности рабочей силы, официально в статусе безработного зарегистрированы 4,5 тысячи граждан.

Уровень занятости населения по итогам на январь 2026 года — на 4,7% больше, чем за аналогичный период 2025 года.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций относительно аналогичного периода 2025 года, снизился на 3,3%;

Инвестиции в основной капитал на январь 2026 года составили — 604,6 млрд рублей, что на 2,4% меньше, чем за аналогичный период 2025 года.

Основные экономические показатели Самарской области приведены в таблице.

Таблица 8.1.6.

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

Виды экономической деятельности	Январь 2026 года	Справочно: Январь-декабрь 2025 года
Оборот организаций, млрд. рублей	505,5	6803,4
Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %	94,0	99,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг, по крупным, средним и малым организациям (В,С,Д,Е), млрд. рублей	196,8	2767,0
Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %	85,4	92,5
Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, в % к соотв. периоду предыдущего года, в том числе:	96,7	95,5
Добыча полезных ископаемых	96,2	97,0
Обрабатывающие производства	95,6	93,7
Производство пищевых продуктов	97,2	101,9
Производство напитков	97,0	93,5
Производство текстильных изделий	65,9	70,0
Производство одежды	76,6	87,2
Производство бумаги и бумажных изделий	90,7	113,2
Производство кокса и нефтепродуктов	106,1	82,9
Производство химических веществ и химических продуктов	108,0	105,6
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	101,5	109,0
Производство резиновых и пластмассовых изделий	81,6	87,7
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	66,5	93,0
Производство металлургическое	94,5	103,0
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	98,3	112,3
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	48,7	75,4
Производство электрического оборудования	91,9	107,4
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	45,0	97,5

Показатель	Единица измерения	Январь 2026 года		Справочно: Январь-декабрь 2025 года
		значение показателя	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года
Индекс цен производителей промышленных товаров	%		92,1	102,2
Объем валовой продукции сельского хозяйства	млрд руб.	245,5 (январь-декабрь 2025 года)	105,8 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	108,2 (январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года)
Производство продукции животноводства				
Скот и птица (живой вес)	тыс. тонн	12,2	97,9	95,5
Молоко	тыс. тонн	30,6	98,5	93,9
Яйца	млн штук	4,5	100,9	99,8
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.	12,6	151,9	78,4
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв.м	142,6	128,9	82,9
Оборот розничной торговли	млрд руб.	100,4	95,0	98,8
Объем платных услуг населению	млрд руб.	26,6	103,3	103,3
Индекс потребительских цен на товары и услуги в том числе: на продовольственные товары	в % к декабрю пред. года		101,9 (январь 2026 года)	107,1 (декабрь 2026 года)
			102,2 (январь 2026 года)	107,8 (декабрь 2025 года)

Показатель	Единица измерения	Январь 2026 года		Справочно: Январь-декабрь 2025 года
		значение показателя	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года
Среднемесячная заработная плата				
номинальная	руб.	76626 (январь-декабрь 2025 года)	111,8 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	112,1 (январь-ноябрь 2025 года к январю-ноябрю 2024 года)
реальная	%		101,7 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	101,8 (январь-ноябрь 2025 года к январю-ноябрю 2024 года)
Денежные доходы на душу населения				
номинальные	руб.	59253 (январь-декабрь 2025 года)	115,6 (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.	6615 (январь 2026 года)	104,5 (январь 2026 года к январю 2025 года)	104,5 (декабрь 2025 года к декабрю 2024 года)
Численность зарегистрированных безработных	тыс. чел.	4,8 (06.03.2026)	104,7 (06.03.2026 к 07.03.2025)	4,8 (на 01.02.2026)
Уровень официальной безработицы от экономически активного населения	%	0,3 (06.03.2026)		0,3 (на 01.02.2026)

На конец июля 2025 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы.

Численность постоянного населения на 1 января 2025 года составила 3 108 900 человек. Общая демографическая ситуация остается сложной, как и везде на европейской части РФ. Незначительный прирост населения за счет новоприбывших, но общая тенденция требует повышенного внимания от федеральных и региональных властей.

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

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 продажи
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
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	не учитывался исходя из целей оценки
Категория земель	1) Земли населенных пунктов 2) Земли сельхозназначения 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	

Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство (для личного подсобного хозяйства) 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование 9) И т.д.	
Разрешенное использование	Определяет, какую Деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	
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.	пгт Безенчук, близлежащие населенные пункты

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит нежилое помещение, определен как - рынок продаж встроенных помещений, вторичного рынка, свободного назначения назначения.

Обзор предложений о продаже универсальных объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в пгт Безенчук (юго-западной стороне поселка).

На дату оценки в открытых источниках информации в пгт Безенчук и близлежащих населенных пунктов было выставлено достаточное количество предложений о продаже нежилых помещений аналогичного назначения.

Таблица 8.1.5

	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Местоположение	пгт. Безенчук, ул. Советская, д. 164	пгт. Безенчук, ул. Советская, 164	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Куйбышева, 7	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Чапаева, 9	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Красноармейская, 7/47
Площадь помещения, кв. м.	50	51	297,5	73	58,9
Дата предложения	29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026
Стоимость помещения (здания), руб.	4 500 000	5 500 000	28 000 000	6 900 000	6 700 000
Стоимость 1 кв.м. помещения (здания), руб.	90000,00	107843,14	94117,65	94520,55	113752,12
Источник информации	https://samara.ci an.ru/sale/commercial/324302136/	https://www.avito.ru/bezenchuk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_51_m_3182535890?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTzh3S0VkOUlnY3NDTUVsIj9CVsDVT8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4615421346?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXedJncGhsMWs3bXRxR0tJlJt9z0xY-T8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_58.9_m_3625354526?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtbUlldHVTT2hDa0ZkZ1R0Ij97WMDmz8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7503937093?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlJlJ5anFEM1o3cW93bTlKlJt94tmlKD8AAAA

Таким образом, интервал рыночной стоимости 1 кв.м. универсального назначения, аналогичных оцениваемому, составляет от 90000 руб/кв.м. до 113752 руб/кв.м.

Анализ достаточности и достоверности рыночной информации

В соответствии с требованиями 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 8.1.5) 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

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)

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,
- Техническое состояние;
- 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 оценки³

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, рочную 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 объектов недвижимости применялась согласно данным на 01 июля 2025 года Ассоциации развития рынка недвижимости НО «Статриелт».

Таблица 8.2.1.

Рекомендованные скидки на торг

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.07.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statrielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

Фактор «местоположение – статус населенного пункта» - это наиболее значимый фактор. Стоимость продажи и аренды помещений, расположенных в разных по статусу населенных пунктах, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз. При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от областного центра, развитость социальной инфраструктуру, экологическое состояние города, и прочие;

Для анализа фактора «местоположение» Оценщик предлагает следующую расшифровку значений фактора местоположения для г. Самары, 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

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2023 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Л.А. Лейфера. таблица 13.

Фактор - класс объекта недвижимости. Для удобства делового оборота офисы/универсальные объекты принято относить к той или иной категории. Наиболее распространённой является буквенная классификация, в соответствии с которой выделяются основные категории офисных помещений А, В, С, D (А — наиболее высокий, D — наиболее низкий класс), которые дополнительно уточняются путём дополнения символами «+» и «-» (А+, А, А- и т. д.) либо цифровыми индексами (А1, А2 и т. д.).

Здания/помещения класса А. Один из видов помещений, предназначенных для работы служащих, ведения коммерческой деятельности, приёма клиентов. Такие помещения располагаются в центральной части города, в престижных зданиях новой постройки, бизнес-центрах, что делает офисы класса А самыми дорогими с точки зрения величины арендной платы. Обычно арендуются для размещения высшего руководящего состава, часто выполняют представительские функции.

Здания/помещения класса В — один из типов помещений, предназначенных для работы служащих, осуществления коммерческой деятельности. Несколько уступают по уровню помещениям класса А, относятся к офисам экономкласса, характеризуются более низкой арендной ставкой. Предназначены для размещения основного персонала компании. Офисы класса В относят к категории рабочих, а не представительских помещений. Обычно их выбирают солидные банки, представительства зарубежных компаний, СМИ;

Класс С - Вид помещений, которые арендуются у предприятий, административных учреждений или НИИ для офисной деятельности, но изначально не предназначены для неё. В помещениях такого типа часто отсутствуют современная система кондиционирования, а также ряд других составляющих инфраструктуры. Многие из них являются морально устаревшими и требуют ремонта, однако они имеют основные коммуникации, так как здания, перепрофилированные под офисные/универсальные, в течение длительного периода уже находятся в эксплуатации.

Офисы класса D — старые помещения в институтском здании в состоянии «без ремонта». Здания данного типа имеют больше отрицательных деталей, чем положительных. Во многих случаях требуется капитальный ремонт. Характерные черты класса D: непрезентабельный вид, неудобная планировка и устаревшие коммуникации, отсутствие кондиционирования

Таблица 8.2.3

Таблица 181. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной цене высококласного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,80	0,72	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке высококласного объекта (класса А,В), сопоставимого по другим параметрам	0,84	0,74	0,95

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2023 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Л.А. Лейфера. таблица 181.

Фактор - тип недвижимости. На стоимость объекта недвижимости влияет тип объекта. Встроенные помещения, как правило, дешевле объектов, представляющих собой отдельно стоящие здания.

Таблица 8.2.4

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,81	0,73	0,89

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2025 г. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 167.

Фактор «Состояние объекта» определяет влияние качества отделки помещения, на величину стоимости. Для определения степени влияния данного фактора, Оценщиком предложены следующие значения фактора, представленные в таблице 8.2.5:

Таблица 8.2.5

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

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2023 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Л.А. Лейфера. таблица 248.

Фактор «наличие отдельного хода». Как правило, стоимость офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Таблица 8.2.6

Таблица 367. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,84	0,79	0,88

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2025 г. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 230.

Фактор этажности расположения объекта. Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк: могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено только, если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и последующий этажи наиболее часто используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

Таблица 8.2.7

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,89	0,80	0,97
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,72	0,63	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2025 г. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 201.

Фактор масштаба, отражает влияние увеличения (уменьшения) стоимости объекта оценки в зависимости от площади объекта недвижимости;

Таблица 8.2.8.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К-ть объектов (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,721
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,686

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "^".

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>.

Фактор - материал конструкций. Описывает влияние на стоимость объекта недвижимости конструктивных материалов, из которых он построен.

Таблица 8.2.9.

Таблица 773. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,94	0,90 - 0,97
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,77	0,68 - 0,87

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2025 г. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 459.

Фактор – тип планировки. Существенным признаком использования помещений является тип планировки. При подготовке настоящего издания авторы справочника выделили следующие типы планировки:

- Смешанный тип (сочетает в себе как открытые рабочие пространства, так и выделенные кабинеты для руководства и других отделов);
- Свободная планировка (опен-спейс) (вариант планировки помещения, при котором характерным! чертами являются большое количество свободного пространства); Кабинетная планировка классическое закрытое оформление интерьера организуется путем размещения персонала в отдельных кабинетах). В большинстве случаев, оптимальной планировкой интерьера,

считается планировка смешанного типа, которая отличается своей практичностью поэтому данный тип планировки при расчете коэффициентов был принят за 1.

Таблица 8.2.10.

Таблица 486. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со свободной планировкой (офис) к удельной цене такого же объекта с планировкой смешанного типа	0,87	0,82	0,91
Отношение удельной цены объекта с планировкой кабинетного типа к удельной цене такого же объекта с планировкой смешанного типа	0,82	0,74	0,89

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2025 г. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 285.

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 нежилого помещения достаточной, использовать для расчетов аналоги из первичной выборки по продаже аналогичных объектов;
- Считать информацию для реализации доходного подхода к определению рыночной стоимости нежилого помещения, недостаточной;
- 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. Основопологающую 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 помещение, универсального 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:

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Отсутствие возможности замены (расчета затрат) на такой объект, как встроенное нежилое помещение, обусловленное в первую очередь тем, что он является небольшой составной частью здания и имеет участок, не выделенный в натуре. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование каждого объекта оценки отдельно от всего здания следует считать некорректным.

В данной работе методы затратного подхода не использовались для расчета рыночной стоимости объектов оценки, так как методы данного подхода не рекомендуют для расчета стоимости встроенных нежилых помещений.

Сравнительный подход основан на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на рынке недвижимости. В связи с тем, что рынок продаж нежилых зданий/помещений достаточно развит, то основным подходом к оценке их рыночной стоимости является сравнительный подход.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Данный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Подход сравнения продаж является основным для оценки объектов недвижимости. Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

Сравнительный подход в данном Отчете использовался для расчета рыночной стоимости нежилых помещений.

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

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта, в существующей на момент оценки волатильности рынка, изменчивости ставки кредитования (отсюда значительная неопределенность при определении ставок капитализации/дисконтирования.)

Доходный подход в данном Отчете не использовался для определения рыночной стоимости права собственности объекта оценки.

9.3. Определение рыночной стоимости 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 конъюнктуры;

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 выведения 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 нежилого помещения

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 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 – пгт Безенчук и близлежащие населенные пункты, населенные пункты с/х районов Самарской области.

-Тип объекта – нежилые отдельно-стоящие/встроенные помещения свободного назначения;

- Состояние – стандарт/требуется косметического ремонта и др.

Выявлены следующие предложения в районах расположения объекта оценки.

Таблица 9.3.2.1

	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Местоположение	п.г.т. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90	пгт. Безенчук, ул. Советская, д. 164	пгт Безенчук, ул. Советская, 164	г. Чапаевск, ул. Куйбышева, 7	г. Чапаевск, ул. Чапаева, 9
Площадь помещения, кв. м.	49,10	50	51	297,5	73
Дата предложения		29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026
Стоимостьпомеще ния (здания), руб.	4 500 000	5 500 000	28 000 000	6 900 000	6 700 000
Стоимость 1 кв.м. помещения (здания), руб.	90000,00	107843,14	94117,65	94520,55	113752,12
Источник информации	https://samara.cian.ru/sale/commercial/324302136/	https://www.avito.ru/bezenchuk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_51_m_3182535890?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTzh3S0VkbOUlnY3NDTUVsIjt9CVsDVT8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4615421346?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXeDJncGhsMWs3bXRxR0tIj9z0xY-T8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_58.9_m_3625354526?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtUlldHVTT2hDa0ZkZ1R0Ij97WMDmz8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7503937093?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlUlJ5anFEM1o3cW93bTlKIjt94tmlKD8AAAAA
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
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;

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 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 - рублей за 1 кв.м. 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;

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	Характер и степень отличий аналогов от объекта оценки
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	
Тип помещения	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения. Использование корректировки не требуется
Состав передаваемых прав на объект	собствен.	собствен.	собствен.	собствен.	собствен.	собствен.	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения. Использование корректировки не требуется
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения. Использование корректировки не требуется
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена объектов-аналогов подлежит торгу. Требуется использование корректировки.
Местоположение	п.г.т. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90	пгт. Безенчук, ул. Советская, д. 164	пгт Безенчук, ул. Советская, 164	г. Чапаевск, ул. Куйбышева, 7	г. Чапаевск, ул. Чапаева, 9	п.г.т. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90	Объект оценки и объекты аналоги расположены в различных по статусу населенных пунктах Самарской области, требуется введение корректировки.
Площадь помещения, кв.м..	49,10	50	51	297,5	73	58,9	Площадь аналогов отличается от площади оцениваемого объекта. Требуется использование корректировки.
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения. Использование корректировки не требуется
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения. Использование корректировки не требуется
Наличие отдельного входа	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом	Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному элементу сравнения. Требуется использование корректировки

Тип внутренней планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному элементу сравнения. Использование корректировки не требуется
Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	стандарт	стандарт	стандарт	премиум	Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному элементу сравнения. Требуется использование корректировки.

Определение стоимости права собственности нежилого помещения

Таблица 9.3.4.2

	Объект оценки	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Местоположение	Самарская область, Безенчукский район, п.г.т. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90	пгт. Безенчук, ул. Советская, д. 164	пгт. Безенчук, ул. Советская, 164	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Куйбышева, 7	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Чапаева, 9	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Красноармейская, 7/47
Площадь помещения, кв. м.	49,10	50	51	297,5	73	58,9
Дата предложения		29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026	29.05.2026
Стоимость помещения (здания), руб.		4 500 000	5 500 000	28 000 000	6 900 000	6 700 000
Стоимость 1 кв.м. помещения (здания), руб.		90000,00	107843,14	94117,65	94520,55	113752,12
Источник информации		https://samara.cian.ru/sale/commercial/324302136/	https://www.avito.ru/bezenchuk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_51_m_3182535890?context=H4sIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTzh3S0VkbOUlnY3NDTUVsIj9CVsDVT8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_4615421346?context=H4sIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXedJncGhsMWs3bXRxR0tJj9z0xY-T8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_58.9_m_3625354526?context=H4sIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtUlIdHVTT2hDa0ZkZ1R0Ij97WMDmz8AAAA	https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7503937093?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUIJ5anFEM1o3cW93bTlKIj94tmlKD8AAAA
Относительные корректировки к единице сравнения						

Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		90 000	107 843	94 118	94 521	113 752
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 2		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		90 000	107 843	94 118	94 521	113 752
Корректировка на дату предложения	май.26	май.26	май.26	май.26	май.26	май.26
Корректировка № 3		0,00%	0,00%	0,00%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		90 000	107 843	94 118	94 521	113 752
Скидка на торг	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 4		-9,00%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		81 900	98 137	85 647	86 014	103 514
Местоположение	Самарская область, Безенчукский район, п.г.т. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90	пгт. Безенчук, ул. Советская, д. 164	пгт Безенчук, ул. Советская, 164	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Куйбышева, 7	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Чапаева, 9	Самарская область, г. Чапаевск, ул. Красноармейская, 7/47
Характеристика	райцентры с/х районов	райцентры с/х районов	райцентры с/х районов	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью
Показатель	0,62	0,62	0,62	0,75	0,75	0,75
Корректировка № 5		0,00%	0,00%	-17,33%	-17,33%	-17,33%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		81 900	98 137	70 802	71 105	85 572
Тип здания/помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Показатель	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка №6		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		81 900	98 137	70 802	71 105	85 572

Класс качества	Класс D	Класс C	Класс C	Класс D	Класс D	Класс C
Показатель	1	1	1	1	1	1
Корректировка № 7		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		81 900	98 137	70 802	71 105	85 572
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Показатель	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
Корректировка № 8		0%	5%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		81 900	103 302	70 802	71 105	85 572
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Показатель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка №9		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		81 900	103 302	70 802	71 105	85 572
Наличие/отсутствие отдельного входа	с отдельным входом	с отдельным входом	с отдельным входом	отдельный вход	с отдельным входом	отдельный вход
Показатель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка № 10		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		81 900	103 302	70 802	71 105	85 572
Тип внутренней планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Показатель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка №11		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		81 900	103 302	70 802	71 105	85 572
Площадь помещения, кв. м.	49,10	50	51	297,5	73	58,9
Корректировка № 12		0,31%	0,65%	35,83%	6,97%	3,14%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		82 153	103 971	96 173	76 064	88 261

Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	стандарт	стандарт	стандарт	премиум
Показатель						
Корректировка № 13		0,00%	-9%	-9%	-9%	-17%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		82 153	94 614	87 517	69 218	73 256
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб	81 352					
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки		0,99%	16,30%	7,58%	-14,91%	-9,95%
	Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов					
ап		0,913	0,877	0,930	0,732	0,644
А	4,096					
Весовые коэффициенты		0,223	0,214	0,227	0,179	0,157
Промежуточный результат		18 307	20 264	19 866	12 374	11 517
Стоимость 1 кв.м. помещения/здания, в руб.	82 328,47					
Итоговая стоимость помещения, руб (в т.ч. НДС)	4 042 328,11					
Итоговая стоимость помещения, руб (в т.ч. НДС) округленно	4 042 328,00					
Итоговая стоимость помещения, руб (без НДС)	3 313 383,61					
Дисперсия	85 459 299					

Среднее квадратическое отклонение по выборке	9 244					
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	11%					

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 собственности, 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 отдельностоящими и встроенными помещениями. Объект оценки – встроенное нежилое помещение, объекты аналоги №1-5 также встроенные помещения. Использование корректировки не требуется.

7. Техническое состояние - Объект оценки и объекты аналоги имеют аналогичное состояние по обеспеченности коммуникациями. Корректировка на наличие коммуникаций не требуется.

8. Материал стен. Объект оценки и объект аналоги №1-5 – расположены в кирпичных домах, корректировка по данному фактору не проводилась.

9. Местоположение. Объект оценки расположен в районном центре с/х района, как и объекты аналоги №1,2 - корректировка не требуется. Объекты аналоги №№3-5– относятся (согласно, классификации предложенной Л.А. Лейфером к населенным пунктам с развитой промышленностью, требуется корректировки на местоположение, согласно обоснованию, произведенному в разделе 8 настоящего отчета.

10. Корректировка на отдельный вход. Объект оценки имеет отдельный вход, как и объект аналоги №№1-5. Введение корректировки не требуется.

11. Тип внутренней планировки. Объект оценки имеет смешанную планировку, как и объекты аналоги №1-5. Введение корректировки не требуется.

12. Состояние отделки. Объект оценки имеет состояние – требуется косметический ремонт как объект аналог №1 – корректировки не требуется, объекты аналоги №№2,3,4– типовой ремонта (стандарт), объект аналог №5 – премиум; требуется корректировка, согласно обоснованию, произведенному в разделе 8 настоящего отчета.

13. Корректировка на площадь объектов, рассчитывается согласно зависимости, рассмотренной в разделе отчета 8.2.

14. Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов). Весовой коэффициент объектов аналогов не превышает уровень отклонения в 25, поэтому в дальнейших расчетах были использованы все аналоги №№1-5;

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k-весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках метода сравнения продаж анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. (в отчете 11%) Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости). Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже. Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. нежилого помещения, общей площадью -49,1 кв.м., составляет 82 328,47 рубля за 1 кв.м. с НДС.

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	82 328,47	1
Согласованная величина рыночной стоимости 1 кв.м. нежилого помещения	82 328	

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью: **49,1 кв.м...**, расположенного по адресу: Самарская область, Безенчукский район, пгт. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н, по состоянию на дату оценки составляет:

4 042 328 рублей с НДС

(Четыре миллиона сорок две тысячи триста двадцать восемь) рублей с НДС

3 313 383 рубля 61 копейка без НДС

(Три миллиона триста тринадцать тысяч триста восемьдесят три рубля 61 копейка) без НДС

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. Объект оценки комнаты



Фото 2. Объект оценки комнаты



Фото 3. Объект оценки комнаты

2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ**Сведения об объекте оценки****Помещение**

Дата обновления информации: 02.01.2024

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:12:1403008:103
Дата присвоения кадастрового номера	28.09.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Самарская область, Безенчукский район, п.г.т. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н
Площадь, кв.м	49.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1240789.90
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	02.01.2024

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	0320090
Кадастровый номер	63:12:0000000:0:211/7
Условный номер	63:12:0000000:0:211/7

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 63-63-12/001/2010-292 от 02.02.2010
---	--

Выписка на помещение, в котором находится оцениваемая комн. №№54,55,56,57,58

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

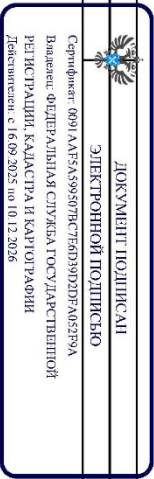
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
22.05.2026г.			
Кадастровый номер:		63:12:1403008:103	
Номер кадастрового квартала:		63:12:1403008	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.09.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 0320090, Кадастровый номер 63:12:0000000:0:211/7; Условный номер 63:12:0000000:0:211/7	
Местоположение:		Самарская область, Безенчукский район, п.г.т. Безенчук, ул. Тимирязева, д. 90, пом. б/н	
Площадь, м2:		49.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещения	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1240789,9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		63:12:1403008:84	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4E5A5958076376B03D2D7A05279A		Выдана: ОБЩЕРАЙОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
		инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.05.2026г.			
Кадастровый номер:	63:12:1403008:103		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Администрация муниципального района Безенчукский Самарской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация муниципального района Безенчукский Самарской области		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
Документ подписан Электронной подписью Сертификат: 0091 AAF5A5985078C756D39D2DFA65259A Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		

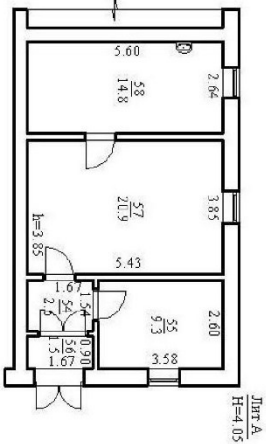
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
22.05.2026г.			
Катастровый номер:		63:12:1403008:103	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальный район Везенчукский Самарской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63-63-12/001/2010-292 02.02.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отграничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Свидетельств №091/ААБ5453990ВЕСТ6039022ДР-А05219А Выдано: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительно с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.05.2026г.			
Кадастровый номер: 63:12:1403008:103		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A0F5A595078C76D39D2DFA0529A		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			
инициалы, фамилия			

Аналог 2

https://www.avito.ru/bezenchuk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_51_m_3182535890?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOTzh3S0Vkc0UlnY3NDTUVsljt9CVsDVT8AAAA

© Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 51 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



5 500 000 ₽
за всё

107 843 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Документы проверены

Подписаться на продавца

О помещении

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 51 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.9 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

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

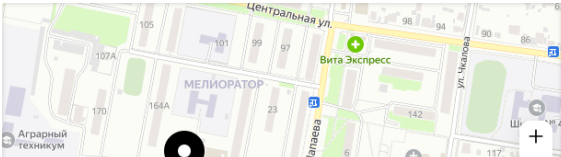
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Самарская обл., Безенчукский р-н, городское поселение
Безенчук, пгт. Безенчук, Советская ул., 164



5 500 000 ₽
за всё

107 843 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Документы проверены

Подписаться на продавца

Аналог 3

https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4615421346?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXeDJncGhsMWs3bXRxR0tJlJt9z0xY-T8AAAA

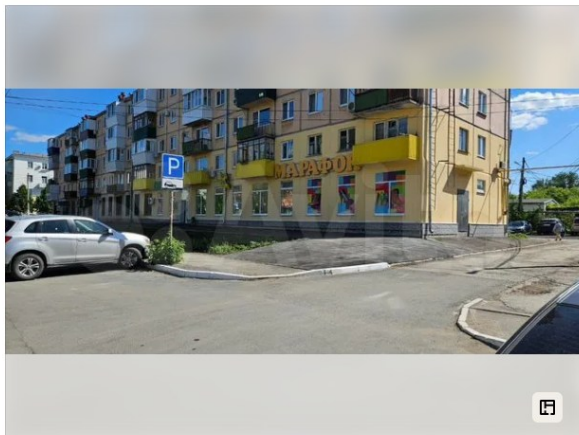
Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



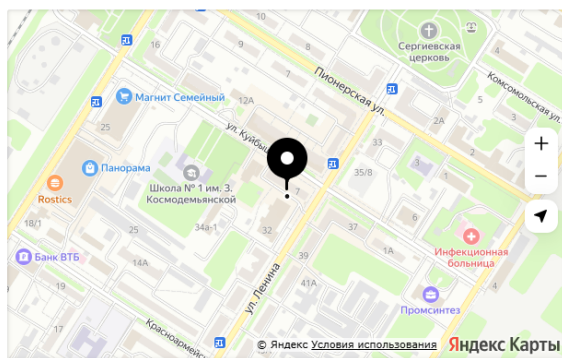
О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 297.5 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 80 кВт,
можно увеличить
Отопление: центральное

Самарская обл., Чапаевск, ул. Куйбышева, 7

Скрыть карту ^



Описание

Продается помещение, арендатор марафон

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 4615421346 · 3 мая в 11:30 · 2136 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

28 000 000 ₽
за всё

94 118 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -2.06 тонн CO₂

Подписаться на продавца

28 000 000 ₽
за всё

94 118 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -2.06 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Аналог 4

https://www.avito.ru/chapaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8050821038?context=H4sIAAA
AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXcDIncGhsMWs3bXRxR0tJIjt
9z0xY-T8AAAA

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 73 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт, можно
увеличить

Отопление: центральное



6 900 000 ₽
за всё

94 521 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

пользователь

Частное лицо

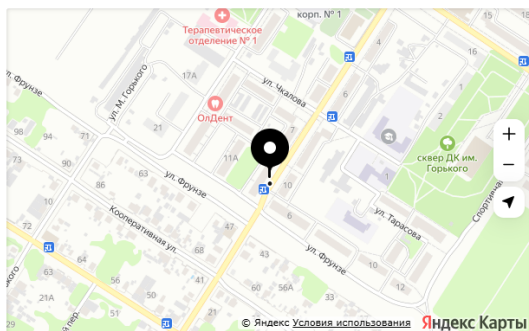
На Авито с 2026 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

Самарская обл., Чапаевск, ул. Чапаева, 9

Скрыть карту ^



6 900 000 ₽
за всё

94 521 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

пользователь

Частное лицо

На Авито с 2026 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

Описание

Продается помещение на 1 этаже

Очень высокий автомобильный трафик

Звоните

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице

№ 8050821038 · 18 мая в 13:02 · 93 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА

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,
ОФИС 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/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.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 незаключенным, 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 (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна

**Контактная и справочная информация**

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
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

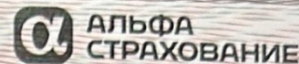
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. - Б. ТЗ № 672





г. Самара, Россия



«06» августа 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 6570R/776/50032/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 6570R/776/50032/25 (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 Анжелика Александровна
 Россия, 443000, Самарская обл, г Самара
 ИНН: 631907887430

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «09» августа 2025 г. по 24:00 часов «08» августа 2026 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.
 Самарский филиал
 Руководитель Блока корпоративных продаж
 Самарского филиала
 должность
 Колесник Надежда Владимировна
 Ф.И.О.

Доверенность № 4767/24N от «03» октября 2024г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шкодина Екатерина Геннадьевна
 Тел. +7 (846) 379-30-93 вн. 663 247 электронная почта: ShkodinaEG@alfastrah.ru