



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0160-1/26

Экземпляр №1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Право аренды объекта недвижимости (в месяц, без учета коммунальных платежей): Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2

ЗАКАЗЧИК: Муниципальное предприятие по эксплуатации, содержанию общежитий городского округа Самара

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт оценки и управления»

ДАТА ОЦЕНКИ: 13.07.2026г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 13.07.2026г.

Самара, 2025 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</i>	<i>3</i>
<i>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	<i>5</i>
<i>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ</i>	<i>7</i>
<i>4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....</i>	<i>8</i>
<i>5. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>9</i>
<i>6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....</i>	<i>9</i>
<i>7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>9</i>
<i>8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....</i>	<i>10</i>
<i>9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>11</i>
<i>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</i>	<i>17</i>
<i>11. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>18</i>
<i>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</i>	<i>33</i>
<i>13. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....</i>	<i>34</i>
<i>14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</i>	<i>36</i>
<i>14.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</i>	<i>36</i>
<i>14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</i>	<i>36</i>
<i>14.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....</i>	<i>55</i>
<i>14.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i>	<i>55</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ №1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ</i>	<i>57</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....</i>	<i>70</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ</i>	<i>74</i>

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**• Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Объект оценки:	Право аренды объекта недвижимости (в месяц, без учета коммунальных платежей): Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2
Права на объект оценки	Право собственности; право хозяйственного ведения
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №0160-1/26
Дата проведения оценки:	13.07.2026г.
Дата составления отчета:	13.07.2026г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Заключение договора аренды
Вид стоимости:	Рыночная

• Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Право аренды объекта недвижимости (в месяц, без учета коммунальных платежей): Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2	Не применялся	64 255,76	Не применялся

• Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб	
	с НДС	без НДС
Право аренды объекта недвижимости (в месяц, без учета коммунальных платежей): Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2	64 260,00	52 672,13

• Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая приложения, которые являются неотъемлемой составной частью отчета, и лишь в указанных в отчете целях.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет осуществлена на свободном рынке именно по этой цене.
7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев (ст.12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик: Кондюрин Николай Викторович Кондюрин

Директор
ООО «Институт оценки и управления» Кондюрин Николай Викторович Кондюрин



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

● Объект оценки (характеристики объекта оценки):

Право аренды объекта недвижимости (в месяц, без учета коммунальных платежей): Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2

● Права на объект оценки:

Право собственности; право хозяйственного ведения

● Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

Объект оценки	Дата и номер госрегистрации права	Общая площадь, кв.м
Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2	Хозяйственное ведение №63:01:0523002:1982-63/468/2023-2 от 21.12.2023; Собственность №63:01:0523002:1982-63/468/2023-1 от 02.11.2023	93,10

● Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Правоподтверждающая документация

● Имущественные права на объект оценки:

Право собственности; право хозяйственного ведения

● Субъект права:

Муниципальное образование городской округ Самара

● Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки:

Право собственности

● Имеющиеся ограничения (обременения) права:

Не зарегистрировано

● Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке объекта оценки:

Не учитываемые в оценке ограничения (обременения) права отсутствуют.

● Цели и задачи проведения оценки объекта оценки

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС

● Указание на соблюдение требований Закона об оценке:

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

● Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Заключение договора аренды.

Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

● Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

● Предпосылки стоимости

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;

- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки 13.07.2026г;
- 4) предполагаемым использованием объекта принимается наиболее эффективное использование, соответствующее текущему использованию;
- 5) предполагается добровольная сделка в типичных условиях.

● **Дата оценки**

13.07.2026 г.

● **Специальные допущения**

Специальных допущений не предусмотрено

● **Иные существенные допущения**

Иных существенных допущений не предусмотрено

● **Ограничения оценки (в т.ч. в отношении источников информации, объема исследования, проведения осмотра)**

Не выявлены

● **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.**

- Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.
- 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**

На бумажном носителе

● **Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов**

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

● **Формы предоставления итоговой стоимости**

Итоговый результат итоговой стоимости указывается в виде числа с округлением по математическим правилам округления, в рублях.

Оценщик **не должен** приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

● **Специфические требования к отчету об оценке**

Отсутствуют.

● **Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.**

Отсутствует.

● **Допущения, используемые оценщиком при проведении оценки.**

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.
2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.
3. Оценщик не проводит технических экспертиз и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре, ни за необходимость выявления таковых. Все данные, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как достоверные.
4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (п.7 Федерального стандарта оценки (ФСО) №7).

5. Согласно Федеральному стандарту оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний или результатов мониторинга рынка, приведенных в специализированных периодических изданиях.
6. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.
7. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете
8. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.
9. Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки, по которой может быть отчуждено имущество.
Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Наряду с этим под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения, принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства.
Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Но сделка может отличаться от рыночной стоимости, определенной оценщиком. Поэтому указание оценщиком НДС в составе итоговой стоимости не является основанием для уплаты НДС сторонами сделки. Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость.
Ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для различных целей НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.
Реализация объектов оценки по рыночной стоимости может являться объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость. В то же время режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта.
П.9 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» предусматривает, что в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.
Поэтому, если есть такая потребность в указании НДС, то размер НДС может быть отражен в виде иной расчетной величины.
На основании вышеизложенного, Оценщик делает заявление о том, что указанная в отчете итоговая стоимость объекта оценки является полной, по которой может быть отчуждено имущество, и не допускает увеличение ее на какие-либо налоги.
10. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, Оценщику приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

● Сведения о Заказчике

Муниципальное предприятие по эксплуатации, содержанию общежитий городского округа Самара, Россия, г.Самара, ул.Искровская, д.7. ИНН 6316033540 ОГРН 1026301157420 от 20.09.2002.

● Сведения об Оценщике, подписавшем отчет

Кондюрин Николай Викторович; Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" ПП №400020 от 2 июля 2002 г. Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" № 035652-1 от 19.01.2024 г.;

г.Самара, 2026г.

Член СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков). Адрес: 119311, г.Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII (7 этаж). Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр СМАО 24 октября 2007г.; Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-549-137346/54 от 19.08.2025 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2025 г. по 18 августа 2026 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 1999 года. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167. Тел.: 8-800-600-84-24, (846)20-30-210, (846)244-04-10. E-mail: 2440410@mail.ru.

• Сведения о независимости оценщика:

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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.

• Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167, тел.: 8-800-600-84-24, (846)20-30-210, (846)244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: 2440410@mail.ru. Сайт: www.iou-ocenka.ru. Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 433-549-271703/25 от 28 декабря 2025 года СПАО «ИНГОССТРАХ» (срок действия с 28 декабря 2025г. по 27 декабря 2026г.).

• Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

ООО «Институт оценки и управления» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Институт оценки и управления» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

• Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Организации и специалисты не привлекались.

• Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствует.

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

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 стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

Стандарты и правила СМАО: Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол №78 от 15 августа 2008г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года.

• Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости:

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

5. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Дополнительно к допущениям, указанным в Задании на оценку, в настоящем отчете использованы следующие допущения:

1. Уточнение информации по объектам-аналогам проводилось Оценщиком в устной форме у продавцов или их представителей по телефонам, указанным в объявлении. Возможны расхождения в данных, приведенных в объявлениях, и в данных, использованных оценщиком в расчетах.

2. Расчеты проводились с помощью компьютерного программного обеспечения. Так, точность отображения результатов вычисления функций Excel определяется 15-ю значащими цифрами, в то же время отображение в отчете 15 значащих цифр приведет к его избыточной информативной перегруженности. Согласно п.4 ФСО I, результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления, округление по ходу расчетов является нарушением ФСО и приводит к погрешности результатов расчета. Поэтому в расчетах использованы неокругленные величины с отображением в отчете 5-8 значащих цифр, что при проверке расчетов с помощью калькулятора может дать незначительное расхождение с отображенными в отчете величинами, и данное расхождение не является технической ошибкой или неточностью расчетов.

3. В отношении оцениваемого объекта у оценщика отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, а также экологическое загрязнение. В процессе осмотра, загрязнения и имущественные права третьих лиц – не выявлены. Оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений и загрязнений.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Вид данных	Источник получения
Законодательство РФ	Справочные информационные системы
Объявления о предложениях к продаже объектов недвижимости риэлтерских компаний. Представленные Заказчиком документы.	- Сайты информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету
Справочники, Аналитические исследования	- Анализ рынка недвижимости. - «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г. Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А. - «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» Нижний Новгород, 2025г. Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

д) составление отчета об оценке. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Выбор методов расчета в рамках каждого подхода и подробное описание расчетов приводятся в соответствующих разделах отчета.

В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности). Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности). Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности). Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

1. Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

2. Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

4. Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

5. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

6. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

7. 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. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

8. 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. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

9. 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. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

10. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

11. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

12. 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. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

13. Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (часть шестая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

14. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (ФСО I. Приказ №200 от 14.04.2022г.)

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

• Объект оценки (характеристики объекта оценки):

Право аренды объекта недвижимости (в месяц, без учета коммунальных платежей): Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2

• Описание имущественных прав и обременений в отношении объекта оценки

<i>Объект оценки</i>	<i>Дата и номер госрегистрации права</i>
Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2	Хозяйственное ведение №63:01:0523002:1982-63/468/2023-2 от 21.12.2023; Собственность №63:01:0523002:1982-63/468/2023-1 от 02.11.2023

• Субъект права:

Собственность: Муниципальное образование городской округ Самара

Хозяйственное ведение: Муниципальное предприятие по эксплуатации, содержанию общежитий городского округа Самара

• Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Собственность: Муниципальное образование городской округ Самара

Хозяйственное ведение: Россия, г.Самара, ул.Искровская, д.7. ИНН 6316033540 ОГРН 1026301157420 от 20.09.2002

• Ограничения (обременения) прав:

Не зарегистрировано

• Перечень документов, используемых оценщиком для идентификации и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (документы приведены в приложении к отчету):

Правоподтверждающая документация	Выписка из ЕГРН
Правоустанавливающая документация	Не предоставлены
Техническая документация	Не предоставлена
Финансово-экономическая документация	Не предоставлена

• Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки:

Данные не предоставлены.

• Дата осмотра:

08.07.2026г.

• Анализ достаточности и достоверности, предоставленной Заказчиком информации, сделанных допущений и предположений.

Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта. В настоящем отчете Оценщик сделал предположение о том, что предоставленных и указанных выше документов достаточно для проведения оценки.

• Количественные и качественные характеристики объекта оценки**Описание местоположения объекта оценки**

Характеристика района местоположения объекта оценки	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Местоположение:	Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2
Тип фактической окружающей застройки (землепользования)	Среднеэтажная, многоэтажная жилая, административно-торговая и общественная застройка
Плотность окружающей застройки	Высокая
Экологическая обстановка	
Затопления, прочие опасности	Не выявлены
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Не выявлены
Состояние окружающей среды	Удовлетворительное
Особые характеристики:	Не выявлены
Транспортная доступность	
Состояние автомобильных подъездных путей	Заасфальтированы
Транспортная доступность	Хорошая
Деловая активность района	Инфраструктура района развита

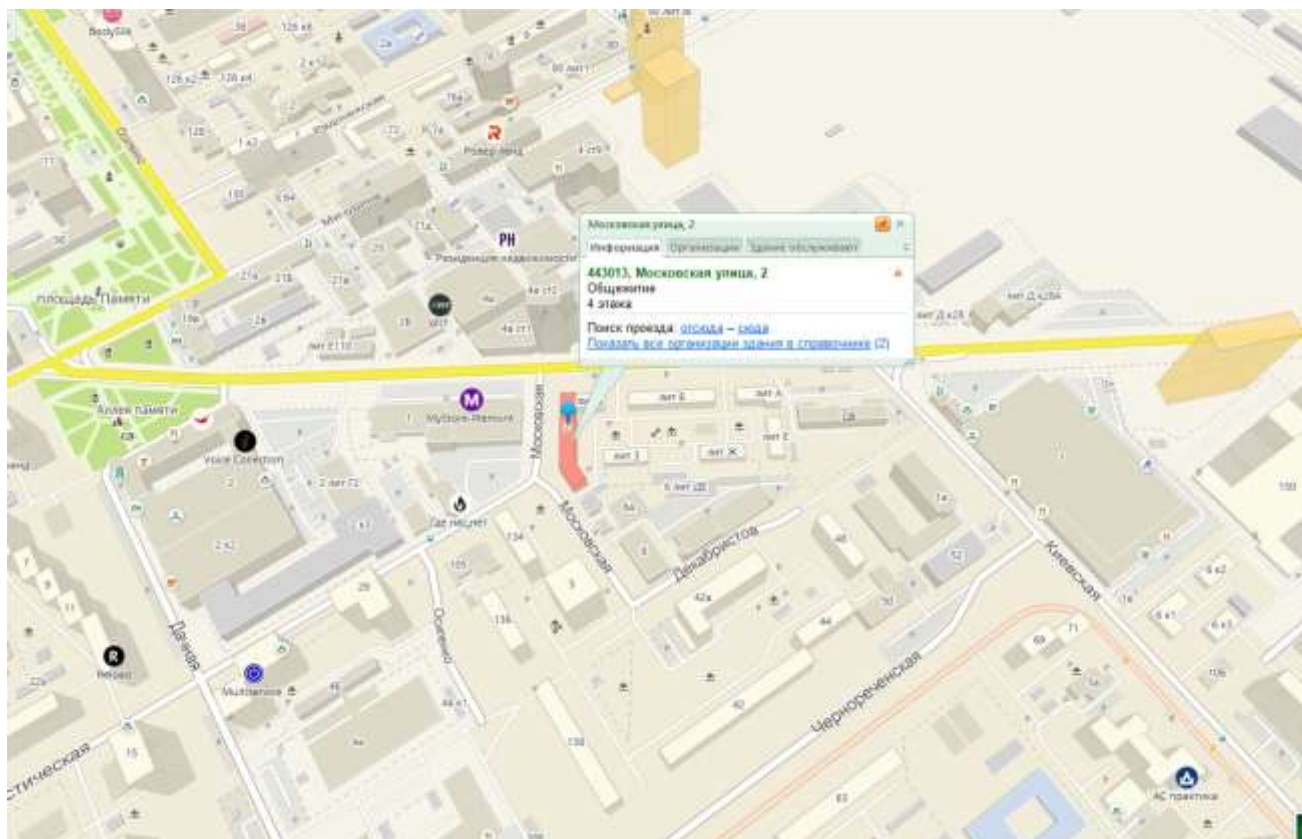


Рис.1. Местоположение объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект	Нежилое помещение. Назначение: Нежилое. Площадь: 93,1 кв.м. Этаж №1. Кадастровый номер: 63:01:0523002:1982. Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г.Самара, Ленинский район, Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2
Кадастровый номер	63:01:0523002:1982
Этаж расположения/ этажность	Этаж №1
Год постройки	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение универсального (административно-торгового) назначения
Текущее использование	Согласно назначению
Общая площадь объекта	93,1 кв.м
План/экспликация объекта	Есть/ нет
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Соответствует
Представленные для идентификации документы	Выписка из ЕГРН

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Материал (на основании визуального осмотра)</i>	<i>Состояние (на основании визуального осмотра)</i>
Фундамент	Данные отсутствуют	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Данные отсутствуют	Удовлетворительное
Кровля	Металлическая	Удовлетворительное
Полы	Плиточные	Удовлетворительное
Проемы	Межкомнатные филеи. Оконные: ПВХ	Удовлетворительное
Отделка	Штукатурка, окраска, облицовка стеновыми панелями, подвесной потолок типа «Армстронг»	Требуется ремонт
Инженерные коммуникации	Системы отопления, электроснабжения, водоснабжения, канализации	Удовлетворительное









10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

По теории оценки анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

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

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

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

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

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

Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчетов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о НЭИ может следовать из анализа окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как

улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

В связи с целью настоящей оценки, Определение рыночной стоимости объекта проводится в данной работе исходя из характера его текущего использования и фактического состояния (текущее использование и состояние имущества определено на основании даты проведения осмотра и определено правоустанавливающими/ правоудостоверяющими документами и технической документацией).

Текущее использование объекта оценки: нежилое помещение *торгового назначения*.

11. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем.

Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

Источники информации:

1. Портал Министерства экономического развития «О текущей ситуации в экономике»
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2026_goda.html

2. Анализ социально-экономического развития Самары и Самарской области

Самарская область расположена в юго-восточной части европейской территории России в среднем течении крупнейшей в Европе реки Волги и занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, что составляет 0,31%

территории России. На севере она граничит с Республикой Татарстан, на юге - с Саратовской областью, на востоке - с Оренбургской областью, на северо-западе - с Ульяновской областью. Область протянулась с севера на юг на 335 км и с запада на восток на 315 км.

В регионе проживает 3,11 миллиона человек, что составляет 2,2% населения России и 10,8% от общего количества жителей Приволжского федерального округа. По численности населения Самарская область занимает 12 место среди регионов России и 3 место среди регионов ПФО.

Самарская область входит в ТОП 10 по объёму ВРП в Российской Федерации, объём которого составляет более 3 трлн рублей.

Лидирующие позиции Самарской области, а в частности диверсифицированная экономика Самарской области, а также наличие более 400 крупных и средних промышленных предприятий предоставляют возможность встраивания в существующие кооперационные цепочки.

Самарская область имеет выгодное географическое положение, положительно сказывающееся на росте числа туристов. Серьезным толчком к увеличению туристической привлекательности региона стал проведение в Самаре Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 в России. Удивительная по красоте природа Самарской области с древних времен привлекала путешественников, среди которых было немало знаменитых писателей, художников, архитекторов, композиторов, политиков и полководцев, оставивших после себя богатое культурно-историческое наследие.

Новое время дарует новые возможности и прокладывает новые дороги. Самарская область – один из оживлённых перекрёстков этих дорог, расположенный на пересечении древних караванных путей между Севером и Югом, Востоком и Западом. Самарская область сегодня – это неисчерпаемые возможности для деловых контактов, отдыха, лечения и увлекательных путешествий.

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

В феврале 2026 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с февралем прошлого года составил 100,8 процента, с январем 2026 года – 109,5 процента. В январе–феврале 2026 года предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 1,1 процента меньше, чем в предыдущем году.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2026 года составила 78782 рубля и по сравнению с январем предыдущего года увеличилась на 11,3%.

На конец февраля 2026 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы.

Основные экономические показатели Самарской области приведены в таблице 1.

Таблица 1

	Февраль 2026 г.	в % к		Январь- февраль 2026 г.	в % к январю- февралю 2025 г.
		январю 2026 г.	февралю 2025 г.		
Оборот организаций, млн рублей	538825,6	106,6	97,4	1044276,0	95,7
Индекс промышленного производства, %	х	109,5	100,8	х	98,9
Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	27474,3	94,0	52,5	56689,3	47,1
обрабатывающие производства	158548,3	112,7	100,2	299272,9	100,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	21440,5	98,2	121,1	43277,6	118,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	5494,0	108,7	105,4	10550,1	106,5
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	12832,3	101,0 ¹	114,6 ¹	25437,6	130,6 ¹
Ввод в действие жилых домов ² , тыс. кв. м общей площади	135,0	94,7	107,5	277,6	117,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение	28081,5	96,9	99,3	57068,2	99,9
деятельность в области информации и связи	9685,9	101,9	132,6	19193,6	132,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	98461,1	97,3 ¹	94,2 ¹	198873,9	94,6 ¹
Оборот общественного питания, млн рублей	6307,9	98,0 ¹	101,2 ¹	12720,7	104,7 ¹
Оборот оптовой торговли, млн рублей	154218,3	123,5 ¹	90,4 ¹	279877,5	84,6 ¹
Объём платных услуг населению, млн рублей	27908,0	105,1 ¹	102,9 ¹	54324,9	102,7 ¹
Индекс потребительских цен, %	х	100,9	107,6	х	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ³ , %	х	100,9	90,3	х	91,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) ⁴ , тыс. человек	4,9	101,1	101,9	х	х

¹ В сопоставимых ценах.

² С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁴ По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Город Самара – административный центр Самарской области, с соответствующим городским округом Самара разделён на 9 внутригородских районов: Промышленный, Кировский, Советский, Железнодорожный, Октябрьский, Ленинский, Самарский, Куйбышевский, Красноглинский.

Численность постоянного населения на 1 января 2025 года составила 1154 тыс.

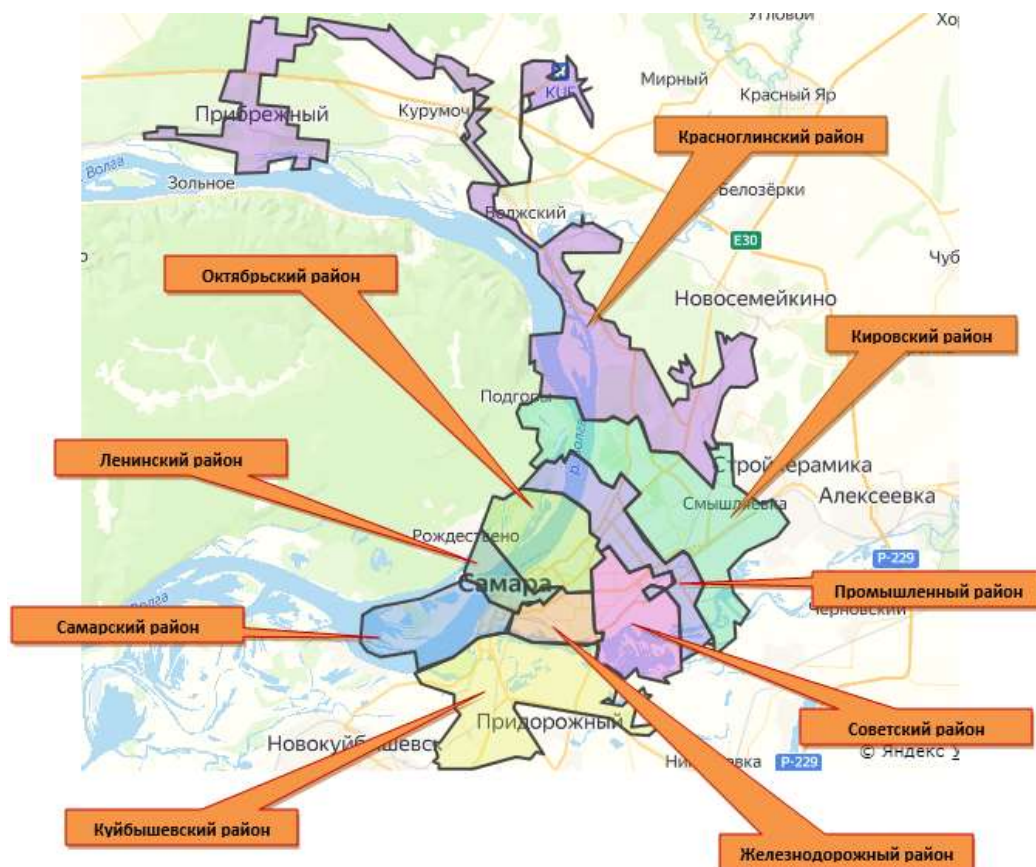


Рис. 1. Административное деление г. Самара

В соответствии с рейтингом АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов», Самарская область вместе с Республикой Карелия, Амурской областью, Приморским краем и Ханты-Мансийским автономным округом – Югра вошла в группу регионов, разделивших в рейтинге 12 место.

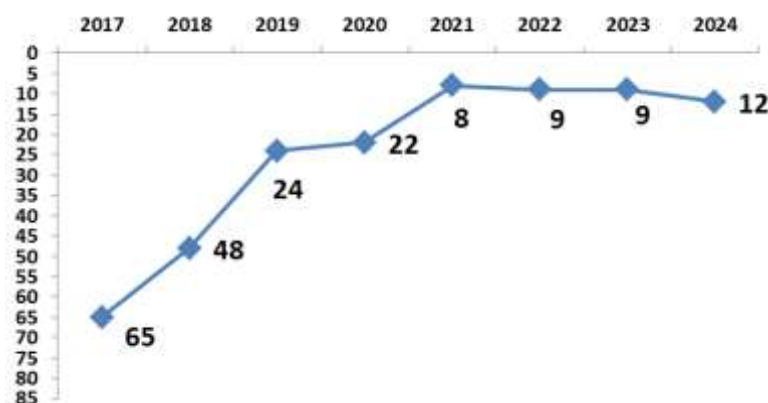


Рис. 2. Место Самарской области в Национальном рейтинге среди субъектов РФ по годам

Самарская область привлекательна для инвесторов благодаря удобному географическому положению, развитой транспортной и производственной инфраструктуре, высокому кадровому и потребительскому потенциалу, наличию свободных производственных мощностей. Тем не менее, планируя выйти в регион, необходимо учесть и проблемы, которые могут возникнуть у инвесторов, например, высокую степень износа основных средств, отсутствие свободных площадок.

Источники информации:

1. Портал «Самарстат». Разделы: Население, Рынок труда и занятость, Цены и тарифы, Уровень жизни, Макроэкономика, Предприятия и организации, Жилищные условия, Предпринимательство (Строительство), Индикаторы. // samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/

2. Портал «Ginfo.ru» // <https://samara.ginfo.ru/>

3. Портал АНО «Агентство стратегических инициатив». Национальный инвестиционный рейтинг // https://asi.ru/government_officials/rating/

3. Анализ рынка торговых помещений г. Самара

3.1. Сегмент высококачественных торговых объектов г. Самара

Сегмент отдельно стоящих специализированных торговых центров в г. Самаре можно назвать одним из самых развитых. По обеспеченности высококачественными торговыми площадями Самара занимает одну из лидирующих позиций в России. Данный сегмент можно назвать близким к насыщению.

Все высококачественные торговые центры в зависимости от площади и ассортимента предлагаемой продукции подразделяются на микрорайонные, районные, окружные, суперокружные, региональные и суперрегиональные.

Микрорайонный торговый центр осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендопригодная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

Районный торговый центр предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендопригодная площадь данных ТЦ варьируется от 3000 до 10000 кв.м.

Для **окружного торгового центра** характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Размер арендопригодной площади окружного торгового центра составляет от 10000 до 23000 кв. м. Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23000 кв. м, классифицируются как **суперокружные**.

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Типичная для данной категории общая арендопригодная площадь составляет от 45000 до 85000 кв. м. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более.

Суперрегиональный торговый центр предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр имеет общую арендопригодную площадь более 85000 кв.м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек.

Отдельно выделяются **специализированные торговые центры** - это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанных в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел - как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, также имеет статус специализированного.

В информационной системе «2ГИС» значится 165 торговых центров. Однако качественными из них можно назвать только 24. Общая площадь таких объектов в Самаре составляет около 1 млн. кв. м. Одним из ключевых показателей при классификации торговых центров выступает GLA – GlobalLeasingArea – арендопригодная торговая площадь.

Таблица 2

Высококачественные торговые центры г. Самары

Название, адрес	Фото	Тип	Арендопригодная площадь (GLA), кв. м	Крупные арендаторы	Арендная плата, руб./кв. м/мес.
Железнодорожный район					
ТРЦ «Аврора», ул. Аэродромная, 47а		Суперрегионал ьный	180000	«Лента» «Л'этуаль»	Нет информации
ТРЦ «Гудок»		Суперрегионал ьный	250000	«Лента»	Нет информации
ТЦ «Мегастрой», ул. Дзержинского 48		Специализиров анный	6500	«Алгоритм», «Теплоград», «Александровские двери»	400-850
Красноглинский район					
ТРЦ «МЕГА», Московское шоссе, 24-км.		Суперрегионал ьный	108400	«Ашан», «Декатлон», «LeroyMerlin»	Нет информации
Советский район					
ТРЦ «Космопорт», ул. Дыбенко, 30		Суперрегионал ьный	101000	«Ашан», «DNS», «Спортмастер»	От 1500
Дисконт-центр «Ди-Порт», Заводское шоссе, 111		Специализиров анный (товары со скидками)	18000	«Спортмастер», «O`STIN»	От 1000
Самарский район					
ТРЦ «Опера», ул. Ленинградская , 64		Районный	5000	«Пятерочка+», «Читай-Город»	700-1300

Ленинский район					
ТЦ «Айсберг», ул. Дачная, 2		Окружной	12000	«Чакона», «Перекресток», «Рив Гош»	1000-2500
ТОЦ «Вертикаль», Московское шоссе, 17		Окружной	20000	«Триал-спорт», «Пятерочка»	1000-2500
ТЦ «INCUBE», ул. Коммунистиче ская, 90б		Районный	5000	«Золотое Яблоко»	1100-2200
Кировский район					
LETOUT Аутлет Молл		Региональный	79000	«Ашан», «М- Видео»	800-9360
ТРЦ «El Rio»		Региональный	90000	«М-Видео», «Леонардо», «Лента»	Нет информации
Кировский район					
ТРК «ВиваЛенд»		Региональный	47600	«Перекресток», «Спортмастер»	1125-6750
ТЦ «Интермебель », Московское шоссе, 16 км.		Специализированный	17000	Мебельные компании	Нет информации

Промышленный район						
ТРЦ «Парк Хаус»,		Региональный	45200	«Спортмастер», «Карусель», «ТехноСила»	2250-3150	
ТРЦ «Империя»		Окружной	11000	«Ситилинк», «Империя Сумок»	От 650	
ТЦ «Самолет»		Окружной	20000	«Карусель», «Эльдорадо», «DNS»	Нет информации	
ТЦ «Победа»		Специализированный	11500	«МегаСтрой», «Мегамебель»	350-700	
Промышленный район						
ТК «Апельсин»		Районный	8500	«Перекресток», «DNS», «Читай-Город»	700-6000	
Куйбышевский район						
ТЦ «Амбар»		Суперрегиональный	120000	«Спортмастер», «Ашан»	Нет информации	
Октябрьский район						
ТРЦ «МегаСити», ул. Ново Садовая, 160м		Суперокружной	26000	«Перекресток»	Нет информации	
ТЦ «Мягкофф», ул. Революционная 70		Специализированный	20000	Мебельные магазины	От 500	
ТЦ «Русь на Волге», Четвертый проезд, 57		Суперокружной	36000	«Эльдорадо», «DNS», «Дом обуви»	1000-5000	

ТЦ «Мост», Московское шоссе, 106		Специализированный	22100	«Hoff»	900-5000
--	--	--------------------	-------	--------	----------

Данные об арендных ставках в крупномасштабных торговых центрах чаще всего носят закрытый характер, в связи, с чем существует сложность поиска достоверной информации.

Меньше всего качественных площадей в Ленинском и Самарском районах. В исторических районах площадок для строительства крупных торговых центров нет, поэтому существенного увеличения обеспеченности торговыми площадями в Самарском и Ленинском районах не ожидается.

3.2. Сегмент продажи торговых помещений встроено-пристроенного формата

Широкое распространение в локациях города получило направление **StreetRetail**. Об этом свидетельствует экспозиция многих агентств недвижимости, в которой большую часть предложения коммерческих площадей занимает именно этот тип объектов. В силу уникального формата торговли, небольшой площади, отдельного входа, отличной транспортной и пешеходной доступности торговые площади данного направления обеспечивают стабильный доход и поток клиентов своему владельцу.

К плюсам таких объектов можно отнести интерес со стороны покупателей – не все предпочитают ехать в удаленные торговые центры, если неподалеку есть магазин с необходимым ассортиментом. Кроме того, у собственника объекта есть возможность ориентироваться на пешеходный трафик, формировать собственный бренд, то есть формат «StreetRetail» является достаточно гибким вариантом. К минусам можно отнести высокие затраты на открытие и содержание магазина, риски повреждения имущества из-за действий вандалов и т.д.

Наиболее проходимыми улицами, где расположено большое количество магазинов «StreetRetail» в Самаре являются ул. Ленинградская, ул. Куйбышева (от площади Революции до Струковского парка), ул. Ново-Садовая (от ул. Полевой до КРЦ «Звезда»), ул. Победы, пр. Ленина, пр. Metallургов.

По состоянию на 1 квартал 2026 года максимальное число предложений продажи торговой недвижимости формата «StreetRetail» зафиксировано в Кировском районе, меньше всего – в Красноглинском районе.

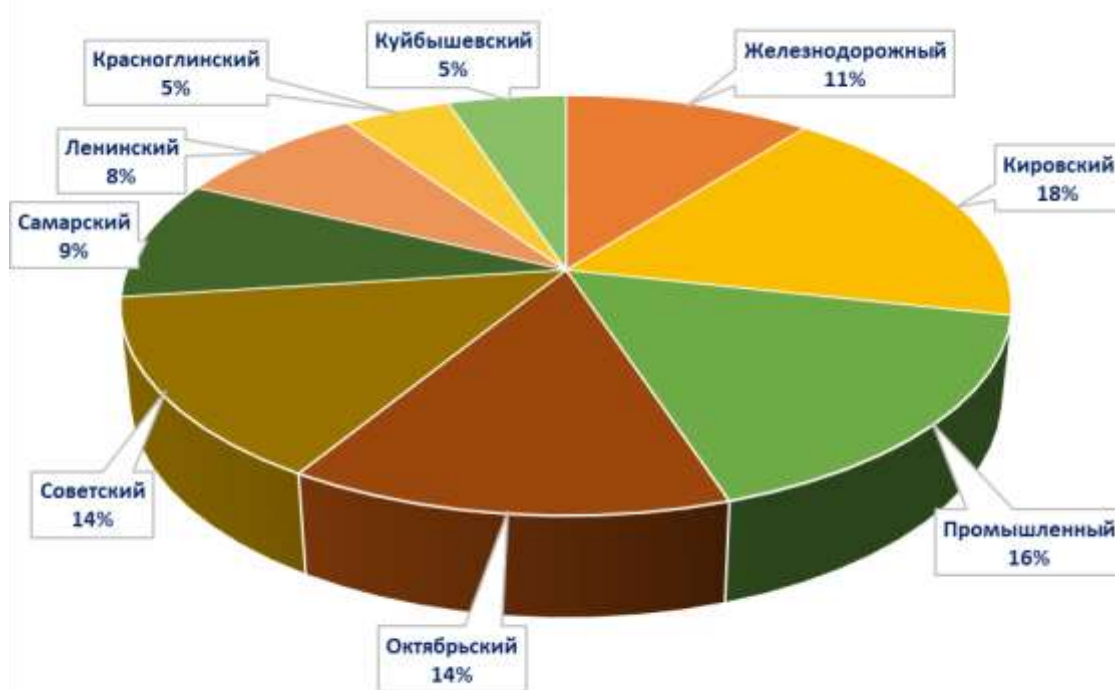


Рис. 3. Распределение предложения продажи торговых помещений встроено-пристроенного формата по районам г. Самара, в % от общего кол-ва в шт.

В разрезе площадей преобладают объекты площадью 100-500 кв.м.

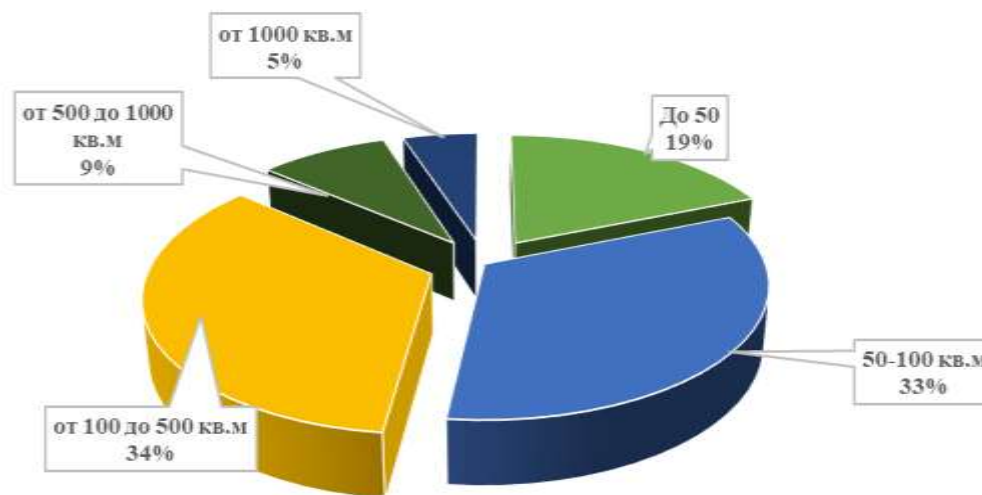


Рис. 4. Распределение предлагаемых торговых объектов к продаже в г. Самара в зависимости от площади в 1 квартале 2026 г., в % от общего кол-ва в шт.

Самые высокие цены на торговую недвижимость зафиксированы в Красноглинском районе (163 217 р./кв. м), самые низкие – в Куйбышевском районе (89 974 р./кв.м.).

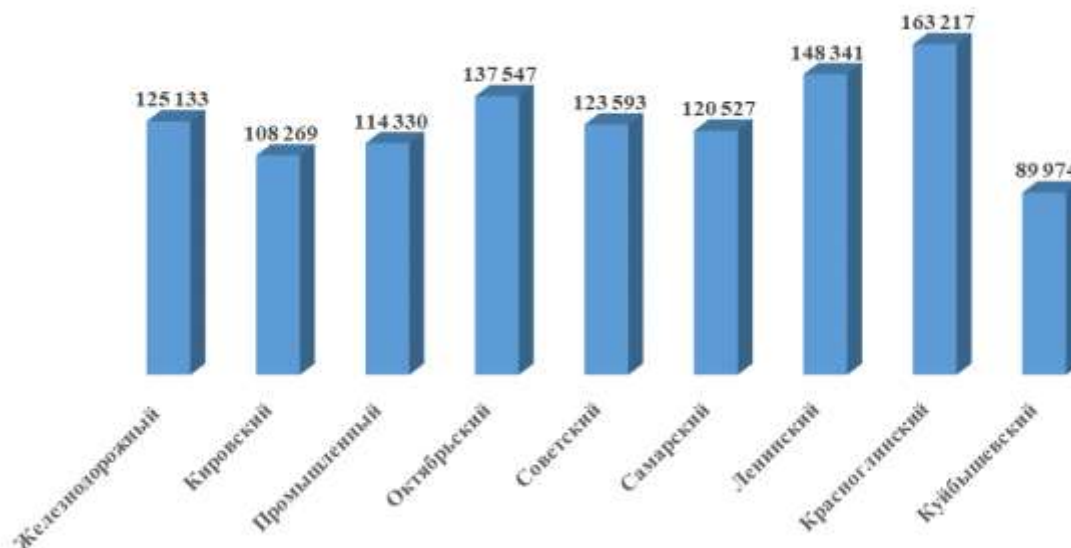


Рис. 5. Средние стоимости предложения торговой недвижимости по административным районам г. Самара по состоянию на 1 квартал 2026 г., руб./кв.м

Для данного сегмента характерна существенная разница между минимальным и максимальным значениями стоимости предложения 1 кв.м, которые зависят от ценообразующих факторов.

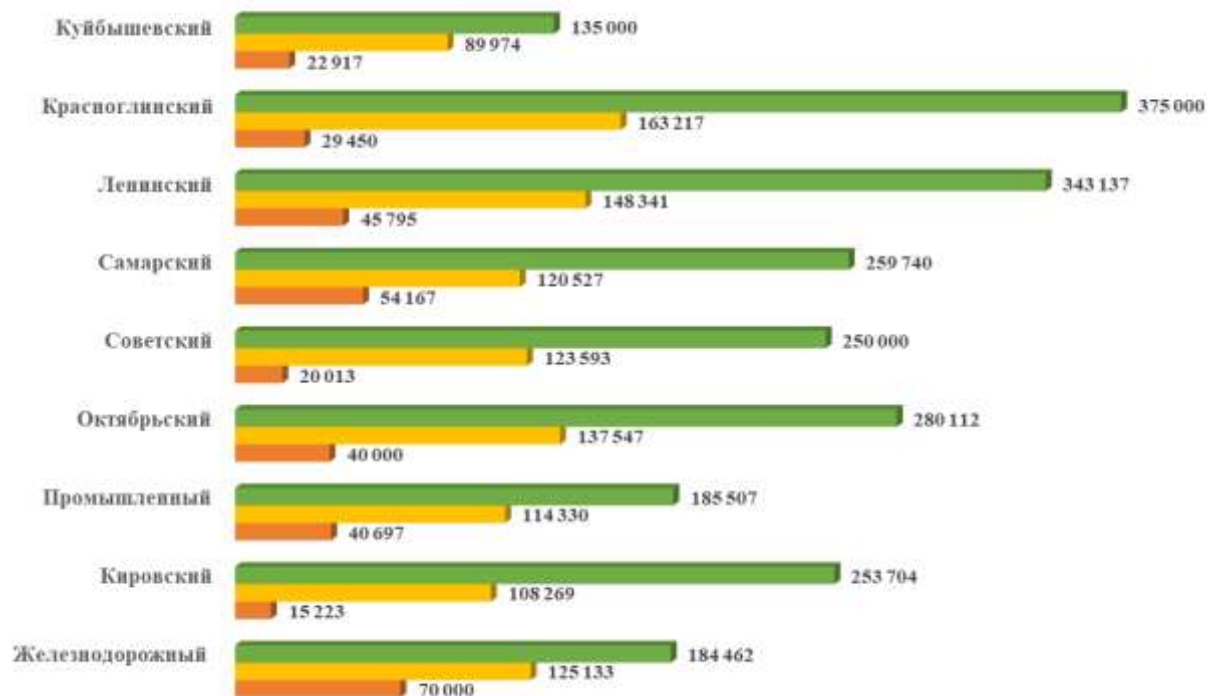


Рис. 6. Минимальное, среднее и максимальное значения стоимости предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата по районам г. Самара, руб./кв. м.

Самые высокие цены за квадратный метр отмечены на торговые объекты до 50 кв. м (145 909 руб./кв. м), самые низкие – на объекты площадью более 1000 кв.м. (60 390 р./кв.м.)

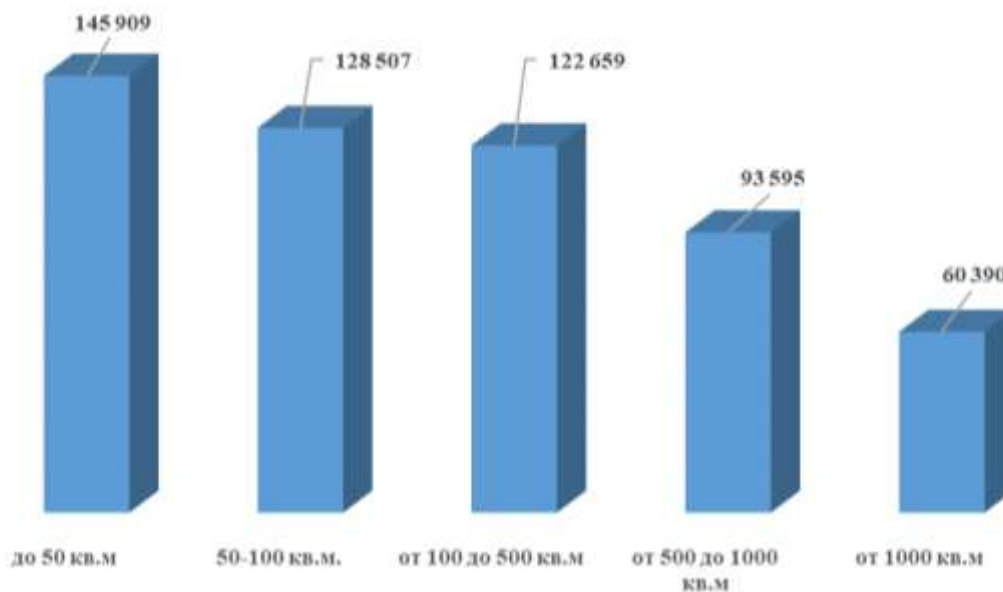


Рис. 7. Средние значения стоимости предложения торговых объектов в г. Самара по состоянию на 1 квартал 2026 в зависимости от площади, руб./ кв. м

Средняя цена квадратного метра на торговую недвижимость по состоянию на 1 квартал 2026 г. составила 123 288 р./кв. м. По сравнению с 4 кварталом 2025 г. наблюдается рост стоимости квадратного метра торговой недвижимости (8,5%). По отношению к 1 кв. 2025 г. цена выросла на 11%.

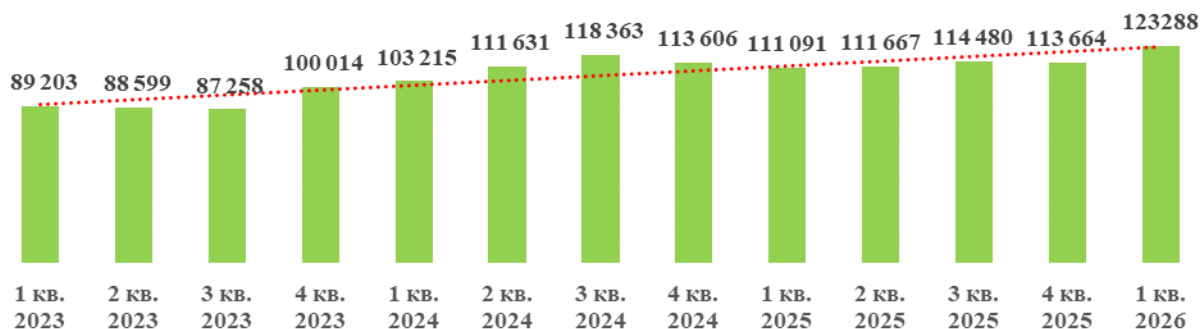


Рис. 8. Динамика изменения среднего значения стоимости предложения торговой недвижимости в г. Самара за 2023-2026 гг., руб./кв. м.

При проведении анализа рынка торговой недвижимости в г. Самара в 1 квартале 2026 г. не учитывается такой показатель как **скидка на торг**, представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах сделок.

Корректировка (скидка) на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Величина скидки на торг объектов торговой недвижимости может варьироваться в зависимости от ценообразующих факторов.

В г. Самара скидка на торг при продаже торговых помещений колеблется в широких пределах и может достигать 20-25%. Среднее значение составляет 10%.

3.3. Сегмент аренды торговых помещений встроенно-пристроенного формата

В сегменте аренды по объему предложения лидирует Промышленный район, наименьшая доля экспозиции приходится на Самарский район.



Рис. 9. Распределение предложения аренды торговой недвижимости по административным районам г. Самары в 1 квартале 2026 г., в % от общего кол-ва в шт.

Большую часть экспозиции торговых площадей к аренде занимают помещения площадью до 50 кв. м (34% от общего числа), а меньшую – объекты площадью свыше 1000 кв. м (2% экспозиции).

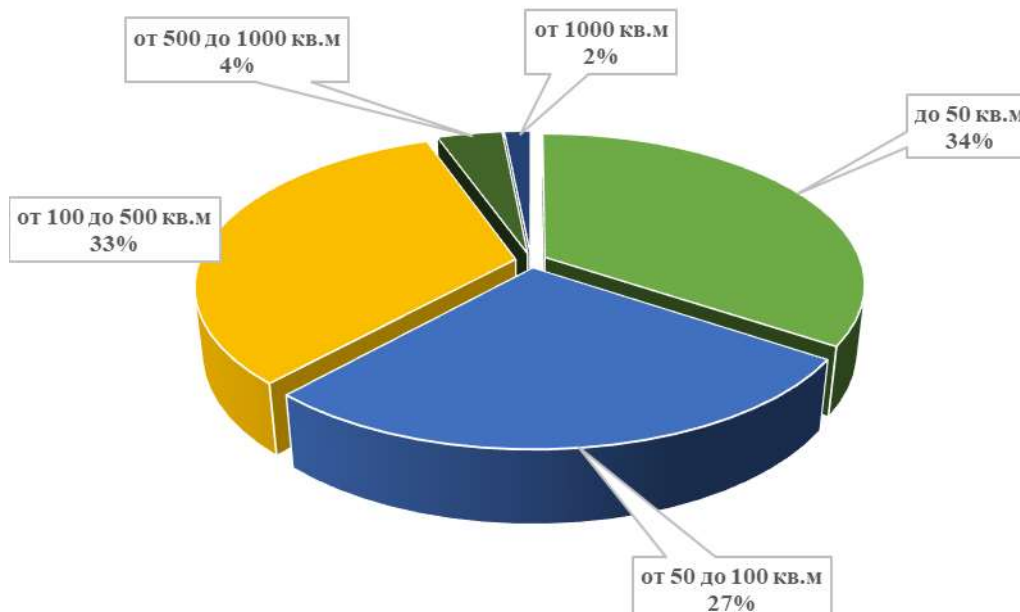


Рис. 10. Распределение предложений об аренде торговых объектов в г. Самара в зависимости от площади на 1 квартал 2026 г., в % от общего кол-ва в шт.

Самые высокие арендные ставки для торговых помещений зафиксированы в Красноглинском районе. Самые низкие - в Железнодорожном районе.

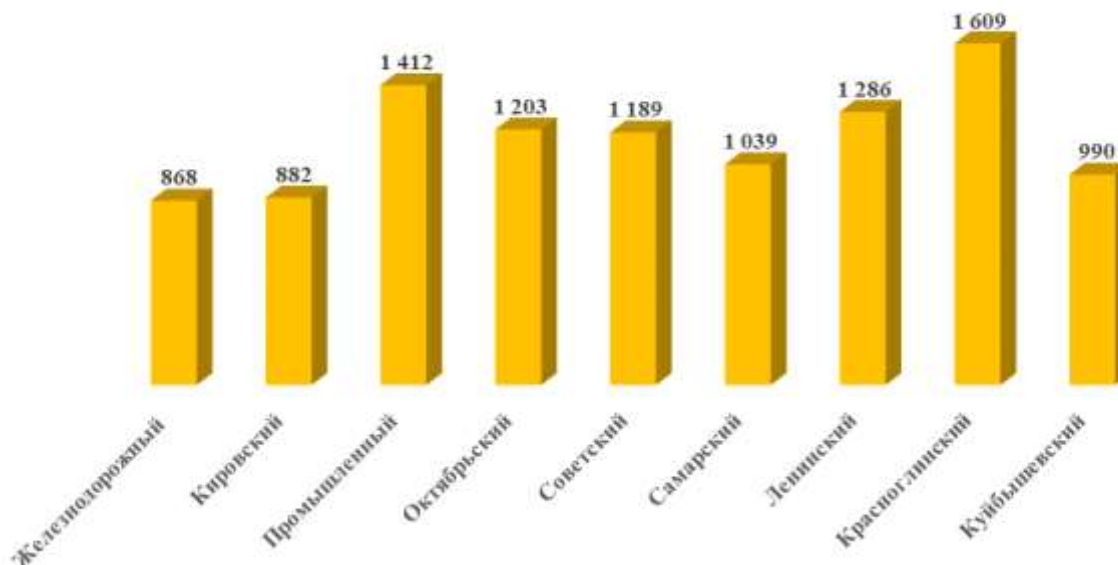


Рис. 11. Средние стоимости предложения торговой недвижимости в аренду в г. Самара по состоянию на 1 квартал 2026 г., руб./кв.м/мес.

Как и для сегмента продажи, в сегменте аренды также существенна разница между минимальным и максимальным значениями стоимости предложения 1 кв.м.

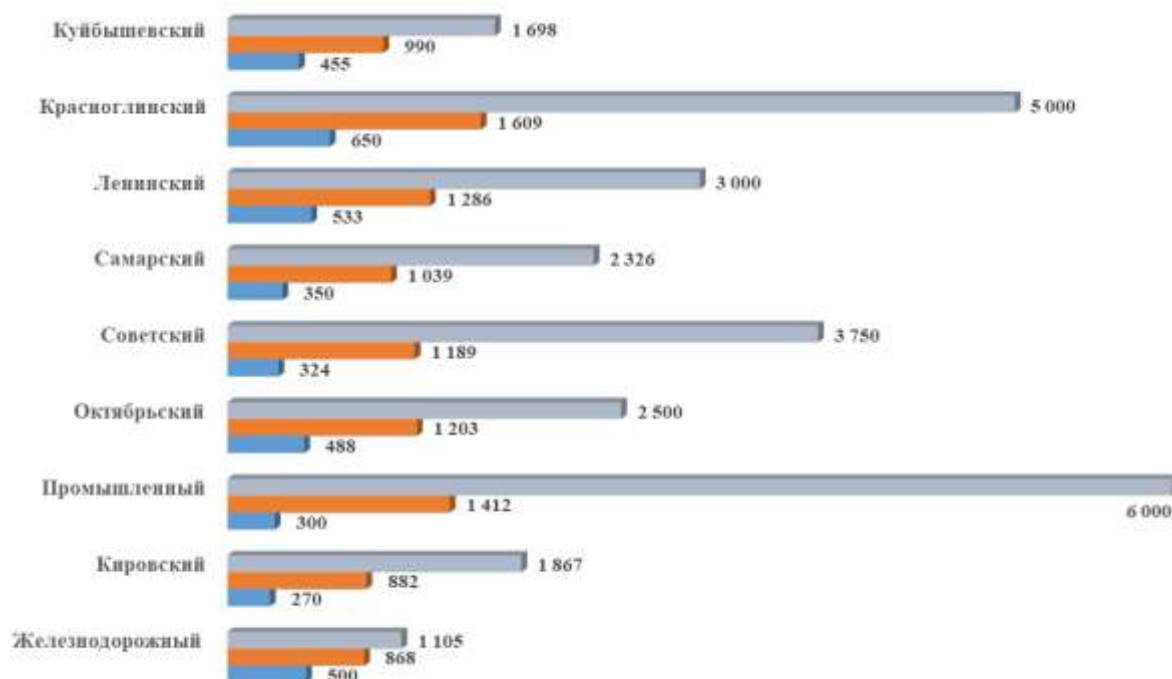


Рис. 12. Минимальное, среднее и максимальное значения арендных ставок по административным районам г. Самара на 1 квартал 2026 г., руб./кв. м/мес.

На объекты малой площади (до 50 кв. м.) арендная ставка наиболее высокая – 1569 руб./кв. м/мес. С увеличением площади объекта ставка снижается.

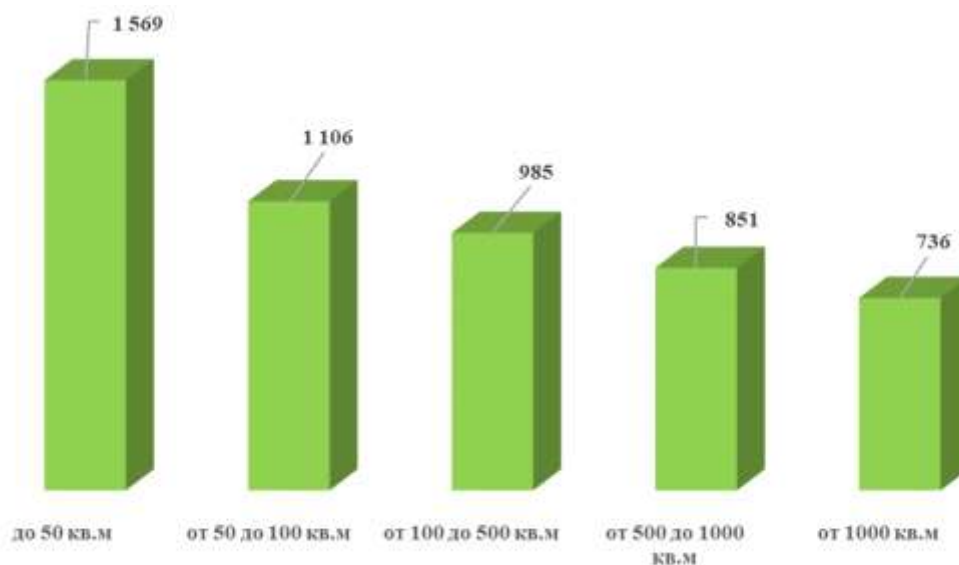


Рис. 13. Средние значения арендных ставок в г. Самара в зависимости от площади в 1 квартале 2026 г., руб./кв. м/мес.

Средняя арендная ставка на торговую недвижимость на 1 квартал 2026 г. составила 1210 руб./кв. м/мес. По сравнению с 4 кв. 2025 г. ставка выросла на 16,1%. По отношению к 1 кв. 2025 г. ставка выросла на 14,5%.

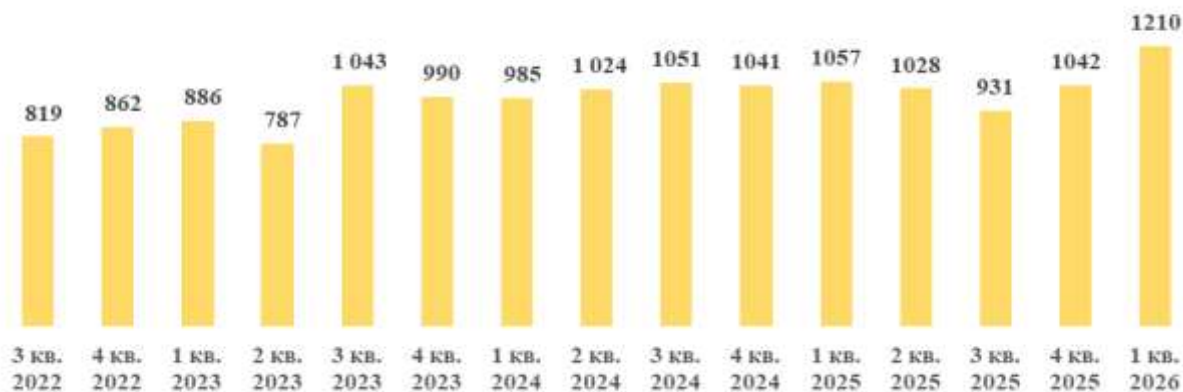


Рис. 14. Динамика изменения средних арендных ставок торговой недвижимости в г. Самара за 2022-2026 гг., руб./кв. м/мес.

Скидка на торг при аренде торговых помещений в 1 квартале 2026 г. находится в диапазоне 5-10%, и в среднем составляет 8%.

3.4. Текущая доходность на рынке торговой недвижимости

Показателем состояния рынка торговой недвижимости также является ставка капитализации, которая в среднем по городу составляет 11,18%, по районам находится в диапазоне от 8,31% в Железнодорожном районе до 14,8% в Промышленном районе.

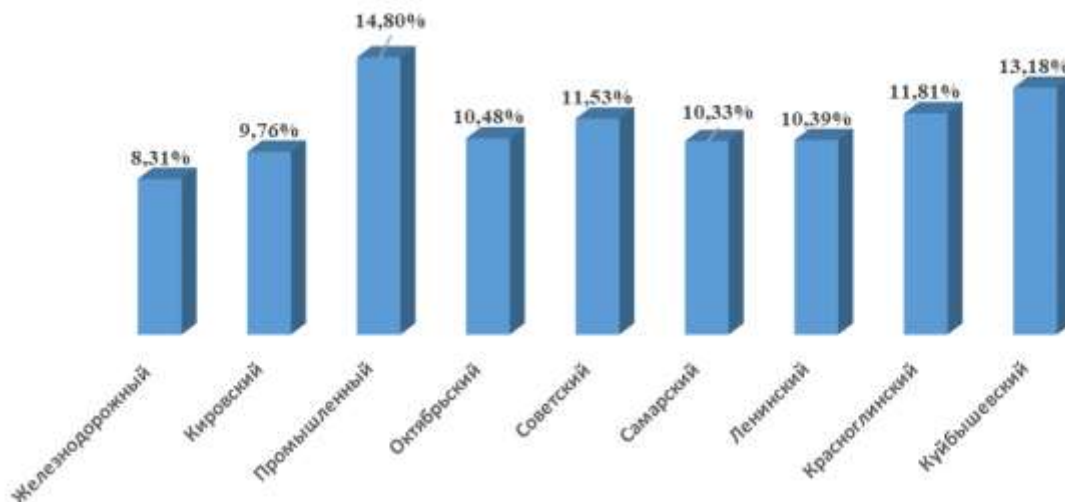


Рис. 15. Средние значения ставки капитализации по административным районам в г. Самара в 1 квартале 2026 г., %

По состоянию на 1 квартал 2026 года наблюдается рост уровня текущей доходности объектов торговой недвижимости на 1,5% относительно 4 квартала 2025 г.

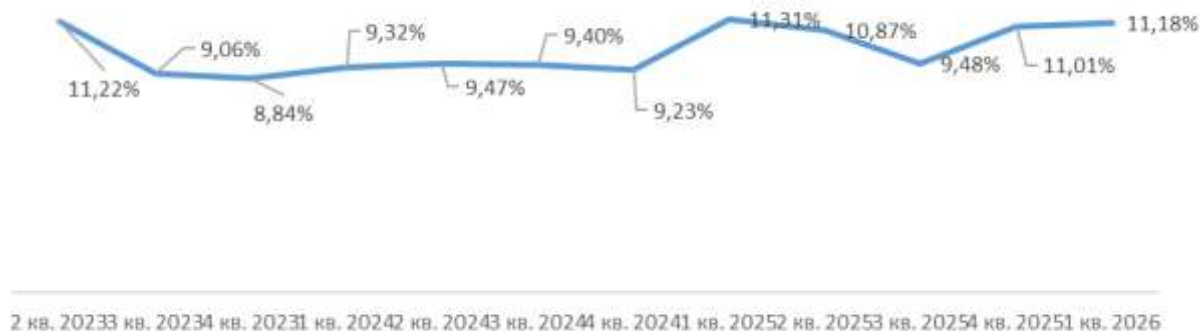


Рис. 16. Динамика изменения средней текущей доходности объектов торговой недвижимости в г. Самара в 2022-2026 гг., %

3.5. Анализ сроков экспозиции на рынке торговой недвижимости

По состоянию на 1 квартал 2026 г. установились высокие сроки экспозиции аренды торговых объектов. Среднее значение составляет 174 сут.

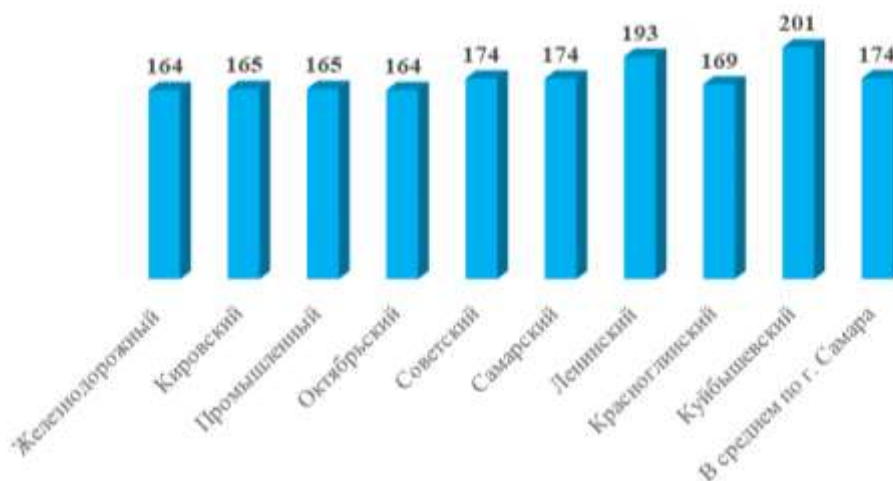


Рис. 16. Средние сроки экспозиции на рынке аренды торговой недвижимости в г. Самара по административным районам в 1 квартале 2026 г., сут.

На рынке продажи торговой недвижимости средний срок экспозиции составил 186 сут.

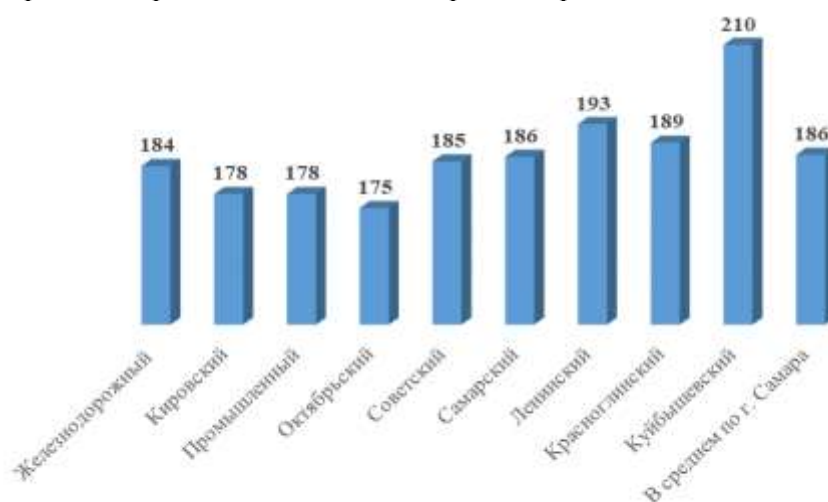


Рис. 17. Средние сроки экспозиции на рынке аренды торговой недвижимости в г. Самара по административным районам в 1 квартале 2026 г., сут.

4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торговой недвижимости

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:

1. Местоположение объекта:

1.1. Расположение (удаленность) относительно центра города (исторические, спальные районы). Данный фактор на рынке коммерческой недвижимости постепенно размывается. Сейчас деловым центром Самары можно назвать Октябрьский район, такой же статус постепенно приобретает Промышленный. Исторический центр города (Самарский, Ленинский районы) по-прежнему рассматриваются как элитные и предпочтительные для коммерческой недвижимости, но говорить об их особом положении уже нельзя.

1.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена). В Самаре к таким объектам относятся Московское шоссе, улица Ново-Садовая.

1.3. Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.). Для разных категорий коммерческой недвижимости данный фактор. Для торговой на первый план выходит густонаселенность места расположения, для офисной – расположение вблизи деловых объектов, таких как банков, государственных учреждений. Для складской недвижимости более важно расположении вблизи со строительными базами, промышленными предприятиями для сокращения операционных расходов владельцев.

1.4. Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки. Например, инвестиционные программы государства, планы по благоустройству, строительство крупных объектов (торговых центров, спортивных объектов и др.) могут значительно повлиять на будущую стоимость объекта.

1.5. Пешеходный и транспортный трафик (чем выше данный элемент сравнения, тем больше стоимость объекта).

2. Конструктивные особенности объекта:

2.1. Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж), либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;

2.2. Площадь объекта (как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м;

2.3. Наличие отдельного входа у объекта (позволяет изолировать помещение, что соответственно, выступает повышающим фактором стоимости);

2.4. Планировка объекта (свободная, смешанная, выставочная).

2.5. Для складской недвижимости – наличие автоматизированной рабочей линии, кранов, стеллажей, возможность организации высотного хранения и т.д.

3. Класс объекта. Для каждого сегмента коммерческой недвижимости разработаны классификации объектов. При присвоении того или иного класса учитываются ценообразующие факторы, специфичные для конкретного типа коммерческой недвижимости.

4. Текущее состояние объекта. Учитывается степень износа объекта всех видов, а также отделка помещений.

5. Прочие факторы, в том числе:

5.1. Наличие парковки (наземный или подземный паркинг);

5.2. Наличие охраны;

5.3. Обеспеченность телекоммуникациями (телефон, интернет);

5. Основные выводы относительно рынка торговой недвижимости в г. Самара

По состоянию на 1 квартал 2026 года максимальное число предложений продажи торговой недвижимости формата «StreetRetail» зафиксировано в Кировском районе, меньше всего – в Красноглинском районе.

В разрезе площадей преобладают объекты площадью 100-500 кв.м.

Самые высокие цены на торговую недвижимость зафиксированы в Красноглинском районе (163 217 р./кв. м), самые низкие – в Куйбышевском районе (89 974 р./кв.м.).

Самые высокие цены за квадратный метр отмечены на торговые объекты до 50 кв. м (145 909 руб./кв. м), самые низкие – на объекты площадью более 1000 кв.м. (60 390 р./кв.м.)

Средняя цена квадратного метра на торговую недвижимость по состоянию на 1 квартал 2026 г. составила 123 288 р./кв. м. По сравнению с 4 кварталом 2025 г. наблюдается рост стоимости квадратного метра торговой недвижимости (8,5%). По отношению к 1 кв. 2025 г. цена выросла на 11%.

В сегменте аренды по объему предложения лидирует Промышленный район, наименьшая доля экспозиции приходится на Самарский район.

Большую часть экспозиции торговых площадей к аренде занимают помещения площадью до 50 кв. м (34% от общего числа), а меньшую – объекты площадью свыше 1000 кв. м (2% экспозиции).

Самые высокие арендные ставки для торговых помещений зафиксированы в Красноглинском районе. Самые низкие - в Железнодорожном районе.

На объекты малой площади (до 50 кв. м.) арендная ставка наиболее высокая – 1569 руб./кв. м/мес. С увеличением площади объекта ставка снижается.

Средняя арендная ставка на торговую недвижимость на 1 квартал 2026 г. составила 1210 руб./кв. м/мес. По сравнению с 4 кв. 2025 г. ставка выросла на 16,1%. По отношению к 1 кв. 2025 г. ставка выросла на 14,5%.

Источники информации:

База объектов недвижимости АН «Визит» // www.vzt.ru

Мультилистинговая система «Сити»

Портал «Avito.ru»//<https://www.avito.ru>

8,04%%.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

1. 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).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России..

13. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.4 ФСО V).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.4 ФСО V).

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (абз. «а» п.22 ФСО №7);
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (абз. «б» п.22 ФСО №7);
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (абз. «в» п.22 ФСО №7);
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (абз. «г» п.22 ФСО №7);
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (абз. «д» п.22 ФСО №7);
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (абз. «ж» п.22 ФСО №7).

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 (п.11 ФСО V).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.13 ФСО V).

При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (абз. «а» п.22 ФСО №7);

- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (абз. «б» п.22 ФСО №7);
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (абз. «в» п.22 ФСО №7);
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (абз. «г» п.22 ФСО №7);
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (абз. «ж» п.22 ФСО №7);

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п.24 ФСО V).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.25 ФСО V).

При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (абз. «а» п.22 ФСО №7);
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (абз. «б» п.22 ФСО №7);
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (абз. «в» п.22 ФСО №7);
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (абз. «д» п.22 ФСО №7).

В рамках настоящего отчета об оценке были использованы подходы к оценке и методы внутри каждого подхода, приведенные в следующей таблице:

Подход	Метод	Обоснование применения/ отказа
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	Анализ публичной оферты по аренде аналогичных объектов недвижимости показал, что на рынке на дату оценки выставлено достаточное количество объектов аналогичного назначения. Наличие информации о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов позволяет в настоящем отчете использовать сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки.
Доходный подход	Метод прямой капитализации	Определение стоимости права пользования доходным подходом осуществляется пересчетом рыночной стоимости через коэффициент капитализации дохода (решением обратной задачи). Таким образом, весь расчет сводится к тому, что сначала стоимость права пользования, рассчитанного сравнительным подходом, мы капитализируем / дисконтируем, а затем полученную величину рекапитализируем. Полученная величина будет близка по значению к исходной. Таким образом, экономическая целесообразность данного процесса вызывает сомнения
Затратный	Метод	Аренда объекта недвижимости не предусматривает процессы

Подход	Метод	Обоснование применения/ отказа
подход	сравнительной единицы	создания, изменения и утилизации имущества, а значит и издержки на них. В данном случае отсутствует объект определения.

Анализ предоставленной правоустанавливающей, правоподтверждающей, технической документации, анализ сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости дает основание Оценщику в настоящем отчете применить сравнительный и доходный и отказаться от затратного подхода.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

14.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на Затраты на создание, изменение и утилизацию имущества не могут влиять на величину арендных платежей, которые складываются исходя из состояния рынка аренды подобных объектов недвижимости.

Что касается калькуляции затрат на содержание объектов оценки, включая все операционные расходы и затраты на замещение, то такие калькуляции присутствуют в каждом расчете доходным подходом.

Учитывая также и то, что основную часть арендной платы составляет все-таки доход, который, как правило, определяется на основании данных о рыночной стоимости объекта недвижимости (путем опять же применения инструментов доходного подхода – коэффициента капитализации, ставки дисконтирования), а бремя содержания объекта может лежать как на арендодателе, так и на арендаторе, соответственно, все расходы может нести как один, так и другой, при этом актив может быть неистощимым (земля, например), поэтому как вариант в состав платежей за пользование имуществом может входить только чистый операционный доход без всякого упоминания затрат. В таком случае, где критерий отнесения данных расчетов к затратному подходу?

Аренда объекта недвижимости не предусматривает процессы создания, изменения и утилизации имущества, а значит и издержки на них. В данном случае отсутствует объект определения.

На основании вышесказанного, оценщик считает затратный подход, в его классическом понимании, не применим к оценке прав требования оплаты арендных платежей.

14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Проведенный анализ предложений к продаже и информации по проведенным сделкам в отношении объектов производственно-складского назначения выявил отсутствие в рассматриваемом районе информации по ценовым данным по аналогичным объектам недвижимости. Исходя из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночной информации по производственно-складским объектам аналогичного класса, оценщик полагает, что использование объектов-аналогов в иных ценовых зонах с последующей корректировкой на местоположение является корректным.

Данные об аналогах были получены из средств массовой информации (см.по тексту).

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- местоположение объектов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

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

$$C_p = \sum C_i + K_i,$$

где:

C_i , — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его

недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений, кумулятивный метод парных сравнений);
- статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

В оценочной практике используется несколько методов прямого сравнения продаж: метод анализа парных продаж, на основе общего анализа объекта и рынка, статистических методов (стр. 47, Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238 с.). К классическим методам, описанным в литературе по оценке, в том числе зарубежной (например, Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1997г., с-480), относится метод анализа парных продаж, согласно которому выбираются аналоги продаж, отличающиеся только по одному фактору, разность цен при этом определяет стоимостную характеристику влияния фактора на стоимость объекта. Это идеальный вариант. Может быть в Америке и существуют абсолютно одинаковые дома, описанные в методической литературе, различающиеся между собой наличием или отсутствием бассейна, при этом можно вычислить влияние наличие бассейна на стоимость дома. В реальности все куда сложнее: невозможно выявить на рынке два одинаковых объекта, проданных (или предложенных к продаже) одновременно, в одинаковых условиях, отличающихся только одним фактором. Действует комплекс факторов, которые оценщик может обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Какой из факторов влияет больше – решение такого вопроса невозможно без существенной доли погрешности. Кроме того, при использовании цен предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

Применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только на хорошо развитых рынках при наличии значительного количества аналогов. В учебниках по эконометрике, а также в технических рекомендациях по расчету кадастровой стоимости указано, что число факторов должно быть меньше в пять раз выборки. В то же время аналоги не должны значительно отличаться от объекта оценки. Поэтому на практике применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только для оценки квартир или автотранспорта.

Поэтому, как правило, оценщики используют для определения величины стоимости метод сравнения продаж или как его еще называют метод общего анализа рынка.

В настоящем отчете был использован метод сравнения продаж с применением процентных корректировок цен аналогов.

Метод сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (публичных оферт) с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на оцениваемый объект;
- физические характеристики (состояние объекта, его размер и т.д.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с объектами (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 с аналогичными объектами.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (кв.м.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Описание объектов-аналогов

<i>Аналог</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Описание</i>	<i>Адрес</i>	<i>Площадь, кв.м</i>	<i>Цена аналога, руб.</i>	<i>Стоимость единицы сравнения, руб.</i>
Объект-аналог № 1	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pr-te_maslennikova_s_otdelnym_vhodom_8094600138?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3aXQ2Y0hCWnNlcm5lYVZuIj9CKQIOT8AAA	Сдается в аренду торгово-офисное помещение на первой линии пр-та Масленникова. Адрес: г. Самара, Октябрьский район, улица Масленникова, дом 6. Ближайшее пересечение с ул. Складенко. Этаж/этажность: -1/5 (цоколь с окнами). Общая площадь: 45 кв.м. Отдельный вход с торца здания. Планировка: 1 кабинет. Высота потолков: 2,5 м. Выделенная мощность: 5 кВт. Ремонт в помещении: пол - керамогранит; стены - покраска, потолок - армстронг. Установлено видеонаблюдение. Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах. В ближайшем окружении: Аптеки, Магнит, суши, салон красоты, мед. центр, телеателье. Использование: учебный центр, торговое, офис, салон, парикмахерская, услуги, магазин. Стоимость аренды: 35 000 рублей в месяц. Коммунальные платежи включены в стоимость!	пр-т Масленникова, 6	45	35 000	778
Объект-аналог № 2	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_krupnom_zhilom_massive_1liniyaparkovka_8126305985?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrMlRURG9NWjZPVThQeVVVl9t9XPSqs8AAAA	г. Самара. Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, 59а. Ближайшее пересечение с улицей Киевская. Общая площадь: 72 кв.м. 1й этаж, 16-ти этажного дома. Отдельный вход. Окна выходят: на улицу. Парковочные карманы вдоль улицы. Место под рекламу на фасаде помещения. Высота потолков: 3.05 м. Выделенная мощность: 15 кВт. Ремонт в помещении: пол-плитка, стены-под покраску, потолок-армстронг. В ближайшем окружении располагаются: остановка в 100 метрах, салон красоты. аптека Апрель, Магнит Косметик, Пятёрочка, стоматология и другие. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Стоимость аренды: 60 000 000 рублей+коммунальные услуги.	пр-т Карла Маркса, 59А	72	60 000	833
Объект-аналог № 3	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_88.7_m_8094182423?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3aXQ2Y0hCWnNlcm5lYVZuIj9CKQIOT8AAA	г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Николая Панова д.30. Сдается в аренду торговое помещение на первой линии ул. Николая Панова д.30. Площадь 88,7 кв.м. Планировка- кабинетная, но можно сделать свободную - т.к. перегородки из ГКЛ. Район плотной жилой застройки. Новый ремонт, объект видно с улицы, все соседние помещения заняты арендаторами. В Ближайшем окружении: ЖК Панова Парк, Магазины, организации досуга, ПВЗ и т.д. Фасад здания покрашен, территория благоустроена, уборка придомовой территории. Коммуникации центральные. Эл/эн 10кВт., возможно увеличить. Под помещением подвал с общедомовыми коммуникациями. Парковка, зона для погрузочных и разгрузочных работ. Санузел, ХВС. Пол - плитка, стены - ламинированный ГКЛ, освещение - LED. Подходит под торговую деятельность, офис компании, шоурум, творческая мастерская, салон красоты. Кондиционеры в каждом кабинете. Стоимость аренды 71000 руб./мес. (800 руб./кв.м.) + КУ	ул. Николая Панова д.30	88,7	71 000	800

<i>Аналог</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Описание</i>	<i>Адрес</i>	<i>Площадь, кв.м</i>	<i>Цена аналога, руб.</i>	<i>Стоимость единицы сравнения, руб.</i>
Объект-аналог № 4	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_i_parkovkoy_u_ostanovki_8094494392?context=H4sIAAAAAAAsAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Сдается торговое помещение на 1 линии, в крупном жилом массиве. г. Самара, Железнодорожный район, ул. Владимирская, д. 21. Ближайшее пересечение с ул. Чернореченская. 1-й этаж, 9-ти этажного жилого дома. Общая площадь 61 кв.м. Отдельный вход с ул. Владимирская, рядом с аркой. Свободная планировка, с/у, подсобное помещение. Высота потолков: 2.7м. Выделенная мощность: 5 кВт. Парковка перед входом в помещение. Место под рекламу на фасаде помещения. Возможность разгрузки. В ближайшем окружении: салон красоты, м-н Эконом, стоматология, м-н продуктов, шашлычная, крупный жилой массив. Возможное использование: аптека, мед лаборатория, пункт выдачи заказов. Стоимость аренды: 60 000 рублей в месяц+коммунальные услуги.	Владимирская ул., 21	61,1	60 000	982
Объект-аналог № 5	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90.1_m_8227779096?context=H4sIAAAAAAAsAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3aXQ2Y0hCWnNlc m5IYVZuIjti9CKQIOT8AAAAA	Помещение, общей площадью 90,1 кв.м. - (стоимость аренды 80 000 руб/месяц), находится на 2-м этаже, современном здании, которое расположено на первой линии по ул. Подшипниковая, 8/пр. Масленникова. Доступ в помещение круглосуточный, осуществляется по ИКЭД- (индивидуальным картам электронного доступа). Достаточное количество розеток и выключателей. Кабинет оснащен двумя мокрыми точками. Большие окна с видом на патио (открывая внутренняя зона отдыха) Высокоскоростной доступ в интернет от двух основных провайдеров (опция за доп. плату). Представительский вход, высокие потолки, современный и стильный холл на первом этаже. (представлен на первых фото) 2 санузла на 2м этаже. На территорию и в помещение обеспечен круглосуточный доступ, охрана, видеонаблюдение в коридорах и на улице (полный охват всех МОПов), более 100 видеокамер на территории. В стоимость арендной платы включены все эксплуатационные услуги и расходы по содержанию территории и помещения, за исключением оплаты за отопление в отопительный сезон и электроэнергию по установленному индивидуальному прибору учета и водоснабжение, при условии использования индивидуальной мокрой точки в помещении. Во всех местах общего пользования (коридоры, холлы, лестничные марши и санузлы) Арендодатель за свой счет осуществляет ежедневную уборку. На территории комплекса ежедневно работают: кафе (бизнес ланчи), автомойка, автосервис, парковка и круглосуточная стоянка (опции за доп. плату). При заключении договора оплачивается одновременно первый полный месяц аренды и обеспечительный платеж = 160 000 руб.	ул. Подшипниковая, 8/пр. Масленникова	90,1	80 000	888

12.07.2026, 09:23

Помещение на пр-те Масленникова с отдельным входом в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | ...

Помещение на пр-те Масл... 35 000 Р в месяц Г.К. Визит 8 958 768-26-40 [Написать сообщение](#)

Avito Недвижимость Поиск по объявлениям [Найти](#) Самара, район, метро

Планета > > Коммерческая недвижимость > Сдать > Торговое помещение

Помещение на пр-те Масленникова с отдельным входом**35 000 Р в месяц**

778 Р за кв.м, без залога

[В избранное](#)
[Сохранить](#)
[Скачать презентацию](#)


8 958 768-26-40

[Написать сообщение](#)
[в чат](#)
Спросите у арендодателя[Здравствуйте!](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)Г.К. Визит
Копилка[Написать письмо](#)[Данные подтверждены](#)[Вы подписаны на продавца](#)**О помещении**

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 45 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Тип аренды: аренда

Насколько объект подходит для бизнеса

- ☒ Конкуренция в радиусе до 1 км
- ☒ Пешеходный трафик
- ☒ Средний бюджет семьи
- ☒ Цены аренды и покупки объектов
- ☒ Закрытые точки рядом
- ☒ Автомобильный трафик
- ☒ Население и жителей в зоне охвата
- ☒ Все плюсы и минусы локации

[Купить объект от 270 Р](#)[Посмотреть пример расчета](#)**Расположение**

Самарская обл., Самара, пр-т Масленникова, 6

[Российская](#) ⚡ до 5 мин.
 [Московская](#) ⚡ 11-15 мин.

[Альбинского](#) ⚡ 16-20 мин.
[Скачать карту](#)[Сообщения](#)
https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pr-te_maslennikova_s_otdelnym_vhodom_8094600138?context=... 1/2

12.07.2026, 09:23

Помещение на пр-те Масленикова с отдельным входом в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | ...



Помещение на пр-те Масленик... 35 000 Р в месяц

ГК Веконт

Описание

Сдается в аренду торговое-офисное помещение на первой линии пр-та Масленикова.

Адрес: г. Самара, Октябрьский район, улица Масленикова, дом 6.

Ближайшее пересечение с ул. Смирнова.

Этаж/этажности: -1/5 (цоколь с окнами).

Общая площадь: 45 кв.м.

Отдельный вход с торца здания.

Планировка: 1 кабинет.

Высота потолков: 2,5 м.

Выделенная мощность: 5 кВт.

Ремонт в помещении: пол - керамогранит; стены - покраска; потолок - армстронг.

Установлено видеонаблюдение.

Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом и т.д.

В близком окружении: Аппарат, Магнит, суши, салон красоты, мед. центр, тапочечник.

Использование: учебный центр, торговля, офис, салон, парикмахерская, услуги, магазин.

Стоимость аренды: 35 000 рублей в месяц. Коммунальные платежи включены в стоимость!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная,

Удаленность от дороги: первая линия

подходит для грузового транспорта

№ 8094600138 - 17 июня 12:36
113 просмотров (14 сообщений)

Пожалуйста не объявление

Похожие объявления

БЦ Волыня 55кв - БЦ Проставское шоссе 55кв1 - БЦ Ленинградский/Победа... 5кв18

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авто Журнал · Блог · #яПомогла · Приложение · Регионы · Ещё

Авто - сайт объявлений России © ООО «Веконт» 2001-2026. [Привет, Авто!](#)
[Политика конфиденциальности](#) · [Описание услуг на Авто](#) · [ваши отзывы](#) · [оферта](#)
[Автоматически регистрируетесь на сайте?](#)



Сообщения



https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pr-te_maslennikova_s_otdelnym_vhodom_8094600138?context=...

2/2

12.07.2026, 09:26

Помещение в крупном жилом массиве. 1 линия, парковка в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | А...

Помещение в крупном жилом... 60 000 Р в месяц

ГК Визит 8 958 767-15-12

Написать сообщение

Avito Недвижимость

Поиск по объявлению

Найти

Самара,
район, метро

Планета > > Коммерческая недвижимость > Сдать > Подать помещение

Помещение в крупном жилом массиве. 1 линия, парковка**60 000 Р в месяц**

833 Р в месяц за м², без налога

Избранное Сервисы Скачать презентацию



8 958 767-15-12

Написать сообщение
Отправить записку владельцу

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ГК Визит
Компания

Надёжный партнёр

Данные подтверждены

Вы подписаны на продавца

О помещении

Вход с улицы

Общая площадь: 72 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: аренда

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 59А

- Московская 10-15 мин.
- Гагаринская 16-20 мин.
- Российская 20-30 мин.

Скачать карту



Сообщения

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_krupnom_zhilom_massive_1liniyaparkovka_8126305985?context=... 1/2

12.07.2026, 09:26

Помещение в крупном жилом массиве. 1 линия, парковка в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | А...



Помещение в крупном жилом... 60 000 Р в месяц

ГК Векст

Описание

Торговое помещение на 1 линии.

г.Самара. Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, 59а.

Ближайшая парковка-около с улицей Кавказская.

Общая площадь: 72 кв.м.

1й этаж, 16-ти этажного дома.

- Отдельный вход.

- Окна выходят: на улицу

- Парковочные карманы вдоль улицы.

- Место под рекламу на фасаде помещения.

Высота потолков: 3,05 м.

Выделенная мощность: 15 кВт.

Ремонт в помещении: пол-плитка, стены-под покраску, потолок-армстронг.

В близком окружении располагаются: остановка в 100 метрах, салон красоты, аптека Апрель, Магнит Косметик, Петровича, стоматология и другие.

Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Стоимость аренды: 60 000 000 рублей+коммунальные услуги.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удаленность от дороги: первая линия

IP 9126305985 В наличии 14.04
18 просмотров (+3 сегодня)

Пожалуйста не забывайте

Похожие объявления

БЦ Волыняк 350к - БЦ Красновское (Шоссе 59к) - БЦ Ленинградский/Поселок... БЦ 13

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авто Журнал Блог #ЯПомогла Приложение Репортаж Ещё

Авто - сайт объявлений России 40 000 000 автомобилей • 2007-2026. Присоединяйтесь

Политика конфиденциальности Оказание услуг на Авто, вы принимаете условия

Авто использует рекламные технологии



Сообщения



https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_krupnom_zhilom_massive_1liniyaparkovka_8126305985?context=... 2/2

12.07.2026, 09:30

Сдам торговое помещение, 88.7 м² в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито (8094182423)



Сдам торговое помещение, 88.7 м² в Самаре

ГК Бисит 8 958 730-04-70

Написать сообщение

Avito Недвижимость



Поиск по объявлению

Найти

Самара,
район, метро

Планы > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 88.7 м²

71 000 ₽ в месяц

800 ₽ в месяц за м², без залога



Избранное



Сравнить



Стануть презентацией



8 958 730-04-70

Написать сообщение
Отменить 30-дневный отзыв

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ГК Бисит
Компания

Идеальный партнер

Данные подтверждены

Вы подписаны на продавца

О помещении

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 88.7 м²

Этаж: 1

Отделок: офисный

Тип аренды: аренда

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытый торговый район

Автомобильный трафик

Населенный и жилой район

Все планы и меню объектов

Купить отчет от 270 ₽

Посмотреть пример отчета

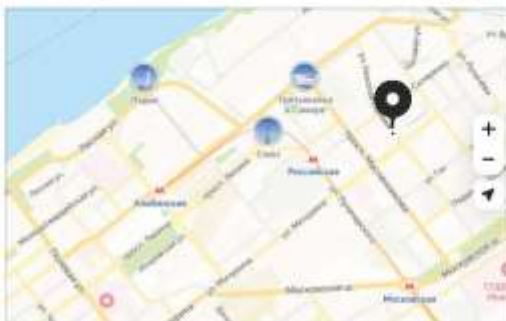
Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Николая Пенкина, 50

Российская 15-10 мин. Московская 15-20 мин.

Альбинская 25-30 мин.

Скрыть карту



Сообщения

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_88.7_m_8094182423?context=H4siAAAAAAAA_wE...

1/2

12.07.2026, 09:30

Сдам торговое помещение, 88.7 м² в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито (8094182423)



Сдам торговое помещение, 88.7 м² в Самаре

ГК Бюджет

г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Николая Панова д.30.

Сдается в аренду торговое помещение на первой линии ул. Николай Панова д.30.

Площадь 88,7 кв.м.

Планировка-кабинетная, можно сделать свободную - т.е. перегородки из ГКЛ

Ранон плотной жилой застройкой.

Новый ремонт, объект видно с улицы, все соседние помещения заняты арендаторами.

В близком окружении ЖК Панова Парк, Магазины, организации досуга, ПВЗ и т.д.

Посад здания покрашен, территория благоустроена, уборка придомовой территории.

Коммуникации центральные.

Эл/ин ТокВт., возможно увеличить.

Под помещением подвал с оборудованными коммуникациями.

Парковка, зона для погрузо-ных и разгрузочных работ. Санузел, ХВС, Пол-плитка, стены - ламинированный ГКЛ, освещение - LED.

Подходит под торговую деятельность, офис компании, шоурум, творческую мастерскую, салон красоты.

Кондиционеры в каждом кабинете.

Стоимость аренды 75000 руб./мес. (800 руб./кв.м.) + КУ

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 8094182423 - 17 июля 16:04
15 просмотров (14 человек)

Пожалуйста не забывайте

Похожие объявления

Бд, Волыня 85с4 - Бд, Проставская (Шоссе 55с1) - Бд, Ленинградский Простек., Бд 13

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогло · Помощник · Отзывы · Ещё

Авито - сайт объявлений России © ООО «Авито» 2007-2026. [Приватная Авито](#)
[Политика конфиденциальности](#) · [Оплата услуг на Авито](#) · [Как оформить карту](#)
[Администрация](#) · [Разработчики](#) · [Партнёры](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_88.7_m_8094182423?context=H4sIAAAAAAAAA_wE...

2/2

12.07.2026, 10:00

Помещение с ремонтом и парковкой, у остановки в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито (8...

Помещение с ремонтом и пар... 60 000 Р в месяц

ГК Визит 8 958 767-15-12

Написать объявлению

Avito Недвижимость

Поиск по объявлению

Самара,
район, метро

Планета > > Коммерческая недвижимость > Сдать > Подготовлено помещение

**Помещение с ремонтом и парковкой,
у остановки****60 000 Р в месяц**

592 Р за кв. м, без налога

В избранном Сравнивать Скачать презентацию



8 958 767-15-12

Написать объявлению

Отвечает за информацию

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ГК Визит
Копилента

Надежный партнер

Данные подтверждены

Вы подписаны на продавца

О помещении

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 631 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: аренда

Насколько объект подходит для бизнеса

- ☒ Конкуренция в радиусе до 1 км
- ☒ Пешеходный трафик
- ☒ Средний бюджет семьи
- ☒ Цены аренды и покупки объектов
- ☒ Закрытые точки рядом
- ☒ Автомобильный трафик
- ☒ Население и жилой в радиусе объекта
- ☒ Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р

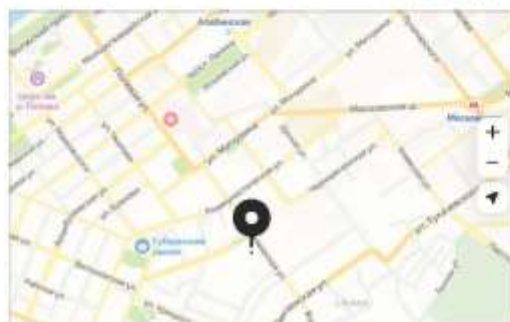
Посмотреть пример расчета

Расположение

Самарская обл., Самара, Владимирская ул., 21

- Алабинская 21-30 мин.
- Московская 21-30 мин.
- Российская 21-30 мин.

Скачать карту



Сообщения

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_i_parkovkoy_u_ostanovki_8094494392?context=H4slA...

1/2

12.07.2026, 10:00

Помещение с ремонтом и парковкой, у остановки в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито (8...

  Помещение с ремонтом и пар... 60 000 Р в месяц

ГК Бюджет

Описание

Сдается торговое помещение на 1 линии, в крупном жилом массиве.

г.Самара, Железнодорожный район, ул.Владимирская, д.21.
Ближайшее пересечение с ул.Чернышевская.

1-й этаж, 9-ти этажного жилого дома.
Общая площадь 63 кв.м.
Отдельный вход с ул.Владимирская, рядом с аркой.
Свободная планировка, с/у, подсобное помещение.
Высота потолков: 2.7м. Выделенная мощность: 5 кВт.
Переходя перед входом в помещение.
Место под рекламу на фасаде помещения.
Возможность разгрузки.

В ближайшем окружении салон красоты, м-н Эконом, стоматология, м-н продуктов, шиномонтаж, крупный жилой массив.
Возможное использование: аптека, мед.лаборатория, пункт выдачи заказов.

Стоимость аренды: 60 000 рублей в месяц+коммунальные услуги.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Удаленность от дороги: первая линия

ИД: 8094494392 - 18 июля 11:04
62 просмотра (+0 сегодня)

[Пожалуйста не объявляйте](#)

Похожие объявления

БЦ Волыная 350х - БЦ Простовская Шоссе 55х7 - БЦ Ленинградский Проспект... Ещё 18

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Blog](#) [#НаАвито](#) [Приложение](#) [Репонки](#) Ещё ▼

Авито — сайт объявлений России. © ООО «Евразийский Бизнес» 2007-2026. [Политика Авито](#)
[Политика конфиденциальности](#) [Оплата услуг на Авито](#) [Вы принимаете условия](#)
Авито использует cookies и технологии



Сообщения

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_remontom_i_parkovkoy_u_ostanovki_8094494392?context=H4slA...

2/2

12.07.2026, 11:39

Свободного назначения, 90.1 м² в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито (8227779096)

Поиск по объявлениям

Планета > > > Самара > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 90.1 м²**80 000 Р в месяц**

888 Р в месяц за м², залог 80 000 Р

[Избранное](#)
[Сравнить](#)
[Стануть презентацией](#)

Онлайн-показ
 Посмотрите по видеосвязи

8 958 767-04-77

 Написать сообщение
 Отменить блокировку
Спросите у арендодателя

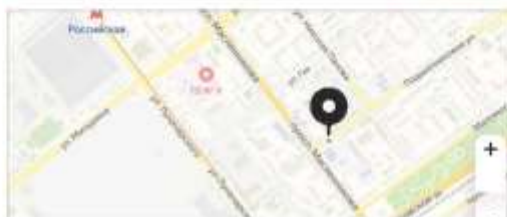
Здравствуйте! ➔

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

 Оксана Валерьевна
 Коммуналка
 На Авито с 2010 года
 Данные подтверждены
[10 отзывов пользователей](#)[Подписаться на продажи](#)**О помещении**
 Виде с улицы
 Общая площадь: 90.1 м²
 Этаж: 2
 Высота потолка: 3 м
 Отделка: офисная

 Отопление: центральное
 Тип аренды: прямая
 Минимальный срок аренды: 11 мес.
 Платежи: эксклюзивные
 эксплуатационные
Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые торговые ряды
- Автомобильный трафик
- Население и жилищная ситуация
- Все главы и менюсы объектов

[Купить объект от 270 Р](#)[Посмотреть пример объекта](#)**Расположение**
 Самарская обл., Самара, Подпорожская ул., 8
 • Московское 8-10 мин. • Российская 11-15 мин.
 • Гагаринская 16-20 мин.
[Скрыть карту](#)[Сообщения](#)
https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90.1_m_8227779096?context=H4slAAAAAAAA_wE_A...

1/2

12.07.2026, 11:39

Свободного назначения, 90.1 м² в Самаре | Аренда коммерческой недвижимости в Самаре | Авито (8227779096)

Свободного назначения, 90.1 м², 80 000 ₽ в месяц Оксана Валерьевна



Описание

Помещение, общей площадью 90,3 кв.м. - (стоимость аренды 80 000 руб/мес), находится на 2-м этаже, современная планировка, которая расположена на первой линии по ул. Подшипниковск.8/пр. Масленников. Доступ в помещение круглосуточный, осуществляется по ИКЗД (индивидуальным картам электронного доступа). Достаточно количество розеток и выключателей. Кабинет оснащен двумя мокрыми точками.

Большие окна с видом на патио (открытая внутренняя зона отдыха)
Высокоскоростной доступ в интернет от двух основных провайдеров (опция за доп. плату). Представительский вход, высокие потолки, современный и стильный холл на первом этаже, (представлен на первых фото) 2 санузла на 2м этаже. На территории и в помещении обеспечен круглосуточный доступ, охрана, видеонаблюдение в коридорах и на улице (полный охват всех МОПов), более 100 видеосекретов на территории. В стоимость аренды платы включены все эксплуатационные услуги и расходы по содержанию территории и помещения, за исключением оплаты за отопление в отопительный сезон и электроснабжения по установленному индивидуальному прибору учета и водоснабжения, при условии использования индивидуальной мокрой точки в помещении. Во всех местах общего пользования (коридоры, холлы, лестничные марши и санузлы) Арендодатель за свой счет осуществляет ежедневную уборку. На территории комплекса ежедневно работают: кафе (бизнес ланчи), автомойка, автосервис, парковка и круглосуточная стоянка (опция за доплату). При заключении договора оплачивается одновременно первый полный месяц аренды и обеспечительный платеж = 160 000 руб.

О здании

Тип здания: административное

Парковка: в здании

Этаж: 2

Количество парковочных мест: 5

Удаленность от дороги: первая линия

№ 8227779096 - Печенье 16:08
10 просмотров (4) лет назад

Посмотреть на объявление

Похожие объявления

Бд Чилинская АСЗ - Бд Санатор - Бд Молдавская Т - Бд Цели Фабрика - Бд Вост. Ель 18

Помощь Бесплатно-ост. Реклама на сайте Охотники Карьера Авито Журнал (блог) #напомню Приложения Регионы Ель

Авито - сайт объявлений России © ООО «РЕАЛТИ» 2017-2020. Правила Авито
Политика конфиденциальности Ознакомьтесь с условиями Авито, вы принимая участие
Авито использует cookies для улучшения работы сайта



Сообщения

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90.1_m_8227779096?context=H4slAAAAAAAA_wE_A... 2/2

Ценообразующие факторы

- **Право собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности на объекты-аналоги)
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок по продаже на рынке. Использование кредитных ресурсов покупателем не может существенно повлиять на цену сделки)
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные)
- **Дата предложения** (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

При подборе аналогов внесены корректировки на торг на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Месторасположение**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Расположение относительно красной линии**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Физическое состояние здания**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Состояние отделки**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Этаж расположения**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Масштаб объекта**» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Тип объекта**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Наличие отдельного входа**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Состав арендной ставки**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости». Нижний Новгород, 2025г., Лейфер Л.А.).

Все материалы приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. общей площади объекта.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика – площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование выбора весов скорректированных цен аналогов

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

Использование числа корректировок

Основная идея оценки основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. В соответствии с этой идеей определяется значимость (вес) каждого из откорректированных значений для последующей оценки окончательного значения рыночной стоимости, которая определяется как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. При этом предполагается, что наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок.

Источник информации: «Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие. С.В. Грибовский, 2009. (глава 3. Сравнительный подход, стр. 156).

156

Оценка стоимости недвижимости

Пусть количество корректировок i -го аналога равно k_i . Тогда алгоритм расчета весов можно представить в виде следующей последовательности:

- 1) расчет общей суммы корректировок $K = \sum k_i$;
- 2) расчет отношений $\gamma_i = K / k_i$;
- 3) расчет весов $w_i = \gamma_i / \sum \gamma_i$.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2	пр-т Масленникова, 6	пр-т Карла Маркса, 59А	ул. Николая Панова д.30	Владимирская ул., 21	ул. Подшипникова,8/ пр. Масленникова
Количественные и качественные характеристики:						
Количество единиц сравнения, кв.м	93,1	45,00	72,00	88,70	61,10	90,10
Цена аналога, руб.		35 000	60 000	71 000	60 000	80 000
Стоимость единицы сравнения, руб.		778	833	800	982	888
Расположение входа относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Состояние отделки	требуется ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	комфортный ремонт (отделка "премиум")
Этаж расположения	1 эт.	цоколь	1 эт.	1 эт.	1 эт.	2 эт.
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	нет
Корректировка на характер цены		-8,1%	-8,1%	-8,1%	-8,1%	-8,1%
Скорректированная цена аналога		32 165	55 140	65 249	55 140	73 520
Скорректированная цена единицы сравнения		714,78	765,83	735,61	902,45	815,98
Определение стоимости объекта оценки						
Местоположение	Московское шоссе лит.В / ул.Московская, д.2	пр-т Масленникова, 6	пр-т Карла Маркса, 59А	ул. Николая Панова д.30	Владимирская ул., 21	ул. Подшипникова,8/пр. Масленникова
Описание параметра	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы
Коэффициент корректировки	0,91	0,91	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка		0,0%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%
Скорректированная цена единицы сравнения		714,78	839,65	806,52	989,44	894,63
Расположение входа относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		714,78	839,65	806,52	989,44	894,63
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки	0,82	0,82	1,00	0,82	1,00	1,00
Корректировка		0,0%	-18,0%	0,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		714,78	688,51	806,52	811,34	733,60
Состояние отделки	требуется ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Коэффициент корректировки	0,75	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		645,88	622,15	728,78	733,14	662,89
Этаж расположения	1 эт.	цоколь	1 эт.	1 эт.	1 эт.	2 эт.
Корректировка		29,9%	0,0%	0,0%	0,0%	12,4%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		839,00	622,15	728,78	733,14	745,09
Площадь здания, кв.м	93,10	45,00	72,00	88,70	61,10	90,10
Корректировка		-9,0%	-3,3%	-0,6%	-5,3%	-0,4%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		763,34	601,71	724,21	694,08	741,92
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Коэффициент корректировки	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		763,34	601,71	724,21	694,08	741,92
Состав арендной ставки	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и без учета эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Коэффициент корректировки	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-13,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		663,34	601,71	724,21	694,08	741,92
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,4%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		663,34	601,71	724,21	694,08	789,28
Кол-во корректировок		4	4	3	4	6
Расчет отношений		5,25	5,25	7,00	5,25	3,50
Весовой коэффициент аналога		20,00%	20,00%	26,67%	20,00%	13,33%
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		690,18				
Площадь объекта, кв.м		93,10				
Право аренды объекта недвижимости (в месяц, без учета коммунальных платежей)		64 255,76				

Таким образом, величина арендной платы в месяц, полученная в рамках *сравнительного подхода*, составляет:

64 255,76 руб.

14.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания: инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем, а также, суммы, ожидаемой от его перепродажи. Оцениваемая стоимость - это текущая стоимость всех будущих доходов. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного инвестора приносящего прибыль имущества: ожидания будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческой эксплуатации объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых им доходов. Эта стоимость трактуется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

То есть, для расчета стоимости объекта оценки необходимо рассчитать величину платы за пользование объектом и затем ее продисконтировать или капитализировать. Величина платы за пользование объектом оценки была рассчитана в п.14.2. **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**. Таким образом, расчет стоимости объекта оценки будет опираться на данные сравнительного подхода. Затем полученный результат будет капитализирован/дисконтирован.

Определение стоимости права пользования доходным подходом осуществляется пересчетом рыночной стоимости через коэффициент капитализации дохода (решением обратной задачи).

Таким образом, весь расчет сводится к тому, что сначала стоимость права пользования, рассчитанного сравнительным подходом, мы капитализируем / дисконтируем, а затем полученную величину рекапитализируем. Полученная величина будет близка по значению с исходной.

Таким образом, экономическая целесообразность данного процесса вызывает сомнения. Исходя из сказанного ранее, Оценщик отказался от расчета стоимости права аренды нежилого помещения доходным подходом.

14.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход. Не применялся.

Сравнительный подход. Подход сравнительного анализа продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки.

Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. Первое ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удастся отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. Второе ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

Доходный подход. Не применялся.

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Полнота информации	0,00	1,00	0,00
Достоверность информации	0,00	1,00	0,00
Допущения, принятые в расчетах	0,00	1,00	0,00
Способность учитывать размер, местоположение, специфику объекта оценки	0,00	1,00	0,00
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	1,00	0,00
Способность учитывать доходность объекта	0,00	1,00	0,00
Способность прогнозирования во времени	0,00	1,00	0,00
Способность учитывать конструктивные особенности	0,00	1,00	0,00
Среднее значение:	0,00	1,00	0,00

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	64 255,76
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	64 255,76

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

64 260 рублей

Шестьдесят четыре тысячи двести шестьдесят рублей

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.
МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

**Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки**



**Справочник оценщика и
судебного эксперта-2025**

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода**

Полная версия

Нижний Новгород, сентябрь 2025



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 481. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 482. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

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



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 74. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,74	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,68	0,85
Окраины городов, промзоны	0,61	0,50	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,63	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,82	1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,73	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,66	0,84
Окраины городов, промзоны	0,60	0,48	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,62	0,83



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,91	0,96

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,94	0,91	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,96	0,94	0,97



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 398. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,71	0,90
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,53	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,72	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,53	0,79



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 420. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,83	0,75	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,75	0,66	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,68	0,57	0,79



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 324. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) 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	0,90	0,82	0,98
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,75	0,67	0,82
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,72	0,63	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,89	0,87	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,69	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,74	0,70	0,78



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от
площади, расширенный интервал**



Рис. 114. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Расширенный интервал.

Таблица 238. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)⁴¹.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,52x^{-0,13}$	$y = 1,60x^{-0,15}$	$y = 1,45x^{-0,11}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,69x^{-0,17}$	$y = 1,39x^{-0,09}$

⁴¹ Расчет произведен на исходных данных до 1500 кв.м



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) 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	0,92	0,86	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87	0,98

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек 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	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,96



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025.
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 348. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу 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	0,92	0,87	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,97	0,94	1,00

Таблица 349. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) 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	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	1,00

**Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки**



**Справочник оценщика
недвижимости-2025**

**ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ
ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Нижний Новгород, апрель 2025



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 20. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,7%	4,8%	8,6%
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,9%
Отопление	3,9%	1,9%	5,8%
Итого коммунальные платежи	13,1%	7,9%	18,3%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,4%	0,6%	2,2%
Охрана и обеспечение безопасности	1,8%	0,7%	2,9%
Текущий (мелкий) ремонт	2,2%	0,9%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	1,6%	0,4%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	4,0%	2,2%	5,8%
Итого эксплуатационные платежи	13,4%	5,9%	20,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. п.)	9,4%	6,4%	12,4%

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Панькина из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Prüfung 2 über 3

Сведения о зарегистрированных правах

Помещается			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.10.2025г. № КУВН-001/2025-189258810			
Кадастровый номер:		63-01-0523002-1982	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ, СОДЕРЖАНИЮ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА, ИНН 6316033540
	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	Нотариальное ведение 63-01-0523002-1982-63/468/2023-2 21.12.2023 14:50:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование городской округ Самара
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 63-01-0523002-1982-63/468/2023-1 02.11.2023 10:04:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заложение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации электронной подписи Владельца: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАДАЧИ Исполнения, Кадровая и кадровый персонал Действителен с 01.08.2024 по 31.08.2025	Инициалы, фамилия

Page 4

		лист +	
		Поименное вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.10.2025г. № КУВН-001/2025-189238810			
Кадастровый номер:		63.01.0523002.1982	
10	Сведения о полномочности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ



ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-549-271703/25

28 декабря 2025 г.

г. Самара, Россия

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки и управления"
443096, Самарская обл., г. Самара, ул. Бодячинская, д. 20 офис 167
ИНН: 6315567980
E-mail: glk-fo@mail.ru
Тел.: 79277253392

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Самарской области
443080 г. Самара, пр-кт Карла Маркса, д.201, корп.Б
E-mail: Nikita.Borodkin@ingos.ru, sotpr@samara.ingos.ru
Тел.: 88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):

3.1. С «28» декабря 2025 г. по «27» декабря 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после «19» августа 2007 г. (Рetroактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 100 100 000,00 (сто миллионов сто тысяч рублей), в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по каждому страховому случаю в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей).
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 38 500,00 (тридцать восемь тысяч пятьсот рублей) за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «28» декабря 2025 г.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь

Страхователь:

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

осуществляет оценочную деятельность.

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.

Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.

10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанных Страховщиком;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные в настоящем пункте расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обоими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной

Страхователь:



2

Страховщик:



ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложение:

13.5.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/rules_otv_ocenichikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 3 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя:
Кондурин Н.В.
Директор
на основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Филиппова А.С.
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
На основании Доверенности № 11/24 от 20.01.2025 г.



Страхователь:

Кондурин

3

Страховщик:

Филиппова

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-549-271703/25 от «28» декабря 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-549-271703/25 от «28» декабря 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки и управления"

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

443096, Самарская обл., г. Самара, ул. Больничная, д. 20 офис 167

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «28» декабря 2025 г.
по «27» декабря 2026 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

«19» августа 2007 г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000.00 рублей
По одному страховому случаю

ФРАНШИЗА:

0 рублей

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

100 000.00 рублей

0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:

100 100 000.00 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействий) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

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

От Страховщика:

Филиппова А.С.

Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
На основании Доверенности № 11725 от 20.01.2025 г.



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

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 443

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан
Жондюрину Виктору
в том, что он(а) с 25-сентября 2011 по 5-июля 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Международном институте бизнеса
по программе «Оценка стоимости
предприятия» (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 2-июля 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Жондюрину
Виктору Викторовичу
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Самара

Исполнительный директор государственной
аттестационной комиссии

М.П. Г.П. 10/06





ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-549-137346/25

«19» августа 2025 г.

г. Самара

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Кондаурин Николай Викторович

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 56 13 №873983 выдан Отделением УФМС России по Самарской области в Ленинском р-не 01.02.2014 г.
Адрес регистрации: г. Самара, ул. Дачная, д. 28, кв. 14
E-mail: 2030086@mail.ru
Тел.: 79276880410

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Россия, Москва, ул. Петинская, д. 12, стр. 2
ИНН: 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Самарской области
443080 г. Самара, пр-кт Карла Маркса, д. 201, корп. Б
E-mail: Nikita.Borodkin@ingos.ru, sotp@samara.ingos.ru
Тел.: 88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «19» августа 2025 г. по «18» августа 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
3.4. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000,00 (Тридцать миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.11.1.1-11.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей)**, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей)**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.11.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей)**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **12 600,00 (Двенадцать тысяч шесть сот рублей)** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «19» августа 2025 г.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ):

6.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И

7.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь:

1

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ЮРИСДИКЦИЯ:

7.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

9.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

11.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения стоимости объекта оценки;

11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

11.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

12.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

12.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

12.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление («в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)») информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой

Страхователь:

Страховщик: