

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

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор  
ООО «Паритет»

«22» декабря 2023 года



## ОТЧЕТ № 065-23/110

### ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ:

**Нежилое, нежилое помещение, общей площадью  
96,2 кв.м., кад. №63:12:1104008:282,  
расположенному по адресу: Самарская область,  
Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2;**

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	<b>КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БЕЗЕНЧУКСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ</b>
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «ПАРИТЕТ»</b>
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	<b>08.12.2023 г.</b>
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	<b>22.12.2023 г.</b>

Самара, 2023г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Руководителю КУМИ администрации  
муниципального района Безенчукский  
Самарской области Ю.М. Боровец

Уважаемая Юлия Михайловна!

В соответствии с муниципальным контрактом **065-23/110 от 08.12.2023г. мы произвели оценку** рыночной стоимости нежилого здания:

- Нежилое, нежилое помещение, общая площадь: 96,2 кв.м., этаж: 1; материал стен: кирпичные, год завершения строительства: нет данных., кад. №63:12:1104008:282; кад. стоимость: 340720,25; Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность № 63:12:1104008:282-63/154/2023-1 от 09.11.2023; адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2.

Целью оценки является определение рыночной стоимости нежилого здания, **для принятия решения о продаже оцениваемого объекта.**

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

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. **В расчетах был применен метод сравнительного подхода в оценке имущества.**

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

На основании собранной и проанализированной информации, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость нежилого здания, по состоянию на **08 декабря 2023г.** составляет при рыночных условиях:

**С учетом НДС:**

**180 671 рублей (НДС - 30111.83 руб.)**

**(Сто восемьдесят тысяч шестьсот семьдесят один) рубль**

**Без учета НДС:**

**150 559,17 рублей**

**(Сто пятьдесят тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 17 копеек)**

Генеральный Директор ООО «Паритет»

  
 **А.А.Кривошей**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
3.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком .....	7
3.2 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	8
3.3 Заявление о соответствии.....	8
3.4. Анализ достаточности и достоверности данных .....	8
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>9</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	9
4.2. Сведения об исполнителе.....	9
4.3 Информация, о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия .....	10
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>11</b>
<b>6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ.....</b>	<b>12</b>
6.1 Процедура оценки.....	12
6.2 Основные понятия и определения.....	12
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>15</b>
7.1. Описание объекта оценки .....	15
7.2 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
7.3 Описание местоположения .....	16
<b>8. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ .....</b>	<b>19</b>
8.1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ В СЕГМЕНТЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
8.2 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	31
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>38</b>
9.1 Анализ наиболее эффективного использования .....	38
9.2 Обоснование и выбор подходов и методов оценки .....	41
9.3. Определение рыночной стоимости права пользования (аренды) недвижимого имущества методом прямого анализа продаж .....	43
9.3.1 Возможность применения сравнительного подхода к оценке.....	43
9.3.2 Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.....	43
9.3.3. Выбор единицы сравнения.....	48
9.3.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок .....	48
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>57</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>58</b>

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Объект оценки	Нежилое, нежилое помещение, общая площадь: 96,2 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2;
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения (ФСО IV, п.3, п.п.1, ФСО 7, п.8)	рыночная стоимость
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7, п.8):	
Объект оценки:	Нежилое, нежилое помещение, общая площадь: 96,2 кв.м., этаж: 1; материал стен: кирпичные, год завершения строительства: нет данных., кад. №63:12:1104008:282; кад. стоимость: 340720,25; Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность № 63:12:1104008:282-63/154/2023-1 от 09.11.2023
Адрес объекта:	Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2
Назначение	Складское (для хранения автотранспорта)
Этаж расположения	1 этаж
Кадастровая стоимость	340720,25рублей
Правоудостоверяющие документы:	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 63:12:1104008:282-63/154/2023-1 от 09.11.2023
Наличие ограничения (обременения) права	данные отсутствуют
Цель оценки (ФСО IV, п.3, п.п.2)	Определение рыночной стоимости
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Законодательная основа проведения оценки (ФСО IV, п.3, п.п.3)	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости (ФСО IV, п.3, п.п.4)	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО "Виды стоимости (ФСО II)") (ФСО IV, п.3, п.п.5)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании. (Предпосылки о способах использования, отличные от наиболее эффективного, о вынужденной продаже отсутствуют)
дата оценки; (ФСО IV, п.3, п.п.5)	08.12.2023г.

Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	08 декабря 2023 года;
Период (срок) проведения работ по оценке:	08.12.2023 г-22.12.2023 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.6	<p>- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации</p> <p>- вся полученная от Заказчика информация в письменном или устном виде, а также информация, полученная из открытых источников информации, - достоверна;</p> <p>– отсутствуют какие-либо скрытые факторы, влияющие на оценку;</p> <p>– оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете;</p> <p>Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.2</p>
Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.7, раздел III ФСО "Процесс оценки (ФСО III)"	Не известны
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации ФСО IV, п.3, п.п.8	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке ФСО IV, п.3, п.п.9	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
--	--------------

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 2.1.

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также



стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, а именно Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

#### **3.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком**

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Т.к. Заказчик услуг по оценке рыночной стоимости является плательщиком НДС, оценщик в итоговой стоимости оцениваемого объекта, для удобства отображения в балансовом учете Заказчика выделил НДС отдельной строкой.

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

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

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

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

### **3.3 Заявление о соответствии**

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

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

### **3.4. Анализ достаточности и достоверности данных**

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

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



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

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

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

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

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

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

<b>4.1. Сведения о Заказчике</b>	
Наименование организации	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Безенчукский Самарской области;
ОГРН	1026303890282 дата регистрации 17/12/2002 г.
Реквизиты	Отделение Самара Банка России/ УФК по Самарской области г.Самара р/с 03231643366360004200 Единый казначейский счет 401028105453700000036; л/с 516010040; ОКПО 21281635 ;
Руководитель	Боровец Юлия Михайловна
Адрес регистрации	446250, Самарская область, Безенчукский район, поселок городского типа Безенчук, ул. Нефтяников, д.11;
<b>4.2. Сведения об исполнителе</b>	
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Паритет», ИНН 6315617084;
ОГРН, дата присвоения ОГРН	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 63 № 004809529 от 22/07/2008г., ОГРН 1086315006942 Дата присвоения 22.07.2008г.
Место нахождения	443041, г. Самара, ул. Никитинская, д. 55. оф. 3.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 6570R/776/5000860/23 от 06/10/2023 г. на сумму 3 млн. рублей ОАО «АльфаСтрахование» сроком с 15/12/23 г. по 14/12/24 г.
Оценщик	
ФИО	Берестнева Анжелика Александровна

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО НП «Саморегулируемая Межрегиональная ассоциация специалистов – оценщиков» Свидетельство о членстве №2558 от 30.07.2008г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП № 724500 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выд. 23.05.05г. рег. № ОД-0462.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024663-1 от 15 июля 2021 года «Оценка недвижимости» (016428-КА1)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Наименование страховой компании ОАО «Альфастрахование», страховой полис (договор) №6570R/776/500058/22, дата выдачи 29.07.2022, срок действия полиса с 09.08.2022 по 08.08.2023, страховая сумма 3 000 000 рублей; Наименование страховой компании ОАО «Альфастрахование», страховой полис (договор) №6570R/776/50044/23, дата выдачи 01.08.2022, срок действия полиса с 09.08.2023 по 08.08.2024, страховая сумма 3 000 000 рублей;
Стаж работы в оценке	17 лет
Место нахождения оценщика	443030, г. Самара, ул. Никитинская, д.55, оф.3
Телефон, электронная почта оценщика	+7 (846) 310-04-00, a74.06@mail.ru;
Степень участия в оценке	Сбор и анализ информации об объекте оценки и рынке объекта оценки; расчет рыночной стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке

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

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

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

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

**5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценки	Оценка выполнена на основании муниципального контракта на проведение оценки №065-23/110 от 08.12.2023г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение, общая площадь: 96,2 кв.м., этаж: 1; материал стен: панельные, год завершения строительства: 1966г., кад. №63:12:1104008:282; кад. стоимость: 340720,25руб.; Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность № 63-63/012-63/012/308/2015-489/1; адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2;
Оцениваемые права	Рыночная стоимость
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	Муниципальный район Безенчукский
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	08.12.2023г.
Дата составления Отчета	08.12.2023г.
Период проведения оценки	08.12.2023 - 22.12.2023г..
Форма Отчета	Письменная, полная, на бумажном и электронном носителе
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Сравнительный подход	180 670,94 рублей
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе отчёта
Итоговая величина рыночной стоимости, нежилого здания, общей площадью 96,2 кв.м., (округленно), руб.	<b>180 671 рубль</b> <b>(Сто восемьдесят тысяч шестьсот семьдесят один) рублей.</b>

**Оценщик**

*Берестнева А.А.* **Берестнева А.А.**



## **6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ**

### **6.1 Процедура оценки.**

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

Согласно разделу III Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п.13 при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

### **6.2 Основные понятия и определения.**

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

## Общие термины и определения

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

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта



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

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

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

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

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

### **7.1. Описание объекта оценки**

#### **Нежилое помещение, площадью 96,2 кв.м**

Объект оценки – нежилое помещение (производственное), площадью 96,2 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2.

Сведения об имущественных правах и обременениях

Таблица 7.1.1

Объект	Нежилое здание
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023г.
Вид права	Собственность
Документ основание	Не представлены
Собственник:	Муниципальный район Безенчукский
Объект права	Нежилое, нежилое помещение, общая площадь: 96,2 кв.м., этаж: 1; материал стен: кирпичные, год завершения строительства: нет данных., кад. №63:12:1104008:282; кад. стоимость: 340720,25 рублей; Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность № 63:12:1104008:282-63/154/2023-1 от 09.11.2023; адрес местоположения: Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2;
Существующие ограничения и обременения права	Отсутствуют

## Характеристика объекта оценки

Таблица 7.1.2

Нежилое помещение	
Кадастровый номер	63:12:1104008:282
Кадастровая стоимость	340720,25рублей
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Площадь земельного участка	Не установлена
Окружение	Сельскохозяйственные постройки;
Инженерные сети	Электричество, отопление
Характеристика экологической среды	Опасности окружающей среды отсутствуют
Транспортная доступность	Асфальтовая дорога
Характеристики здания – Остановочный пункт	
Год постройки	Нет данных
Фундамент	Ленточный сборный
Тип перекрытий	железобетонные
Материал несущих стен	кирпичные
Кровля	Гибкая рубероид (по ж/б перекрытиям)
Полы	Бетонные
Проемы	дверные – металлические
Количество этажей	1
Износ здания, %	Не установлен

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

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023г.;

Для проведения макроэкономического анализа была использована информация следующих ресурсов:

Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,

3. <http://www.cbr.ru/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

4. [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2022-2023\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2022-2023_gg).

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

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

Для проведения расчетной части использовалась следующая информация:

1. Предложения о продаже нежилых помещений в Самарской области, опубликованные на информационных ресурсах [www.avito.ru](http://www.avito.ru), по состоянию на дату оценки.

## 7.3 Описание местоположения

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

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

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

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

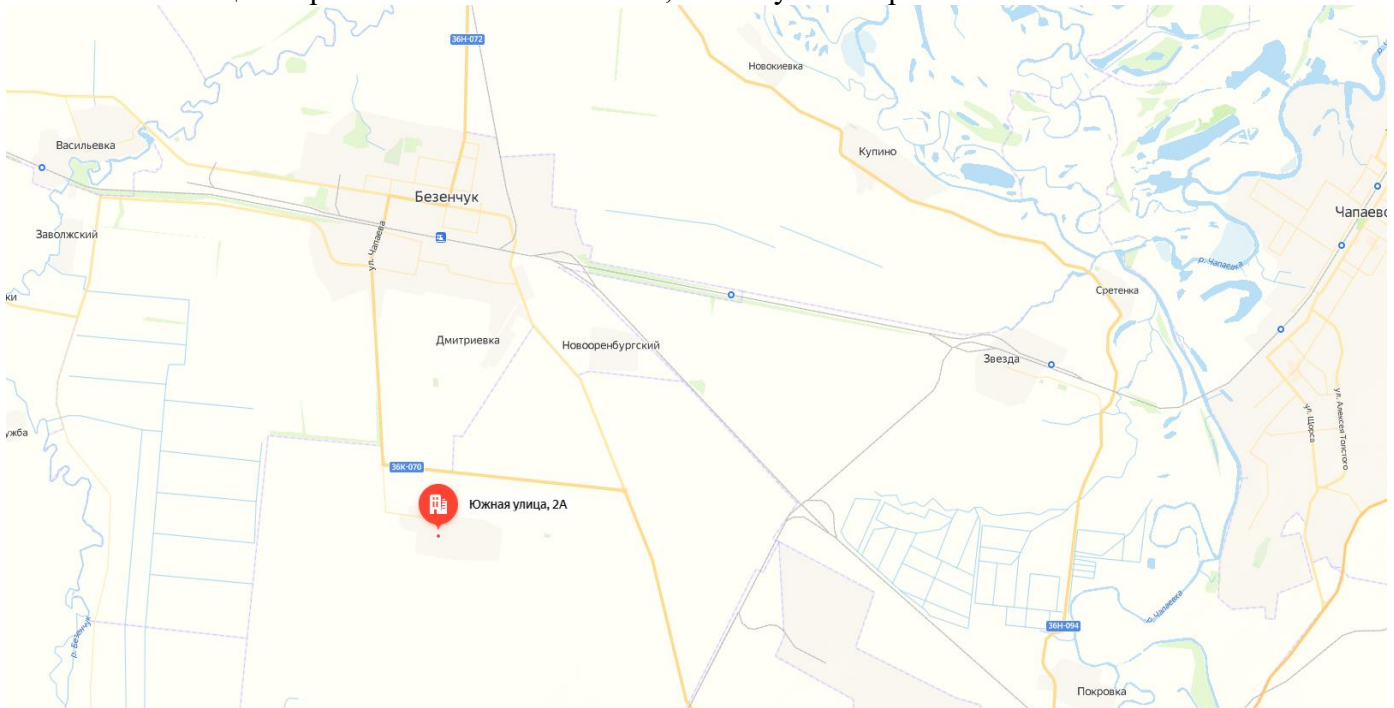
Область располагает большим запасом полезных ископаемых. Основные из них - нефть и попутный газ.

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

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

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

Объект оценки расположен в с. Песочное, Безенчукского района :



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

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

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

Из площади муниципального района наибольшая площадь приходится на земли сельскохозяйственного назначения – 162 824 га, что составляет 81, 8% от общей площади района. Земли поселений занимают 6 625 га (3,3%), земли транспорта, промышленности связи и др. – 4 264

га (2,1%), земли особо охраняемых территорий – 776 га (0,4%), земли лесного фонда – 9 254 га (4,8%), земли водного фонда – 15 137 га (7,6%).

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

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

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

Территория Безенчукского района составляет 20020, 2 кв. км, находится в пределах умеренного климатического пояса. Тип климата – умеренно континентальный. Для него характерны холодная малоснежная зима, короткие весна и осень, жаркое сухое лето. На территории района нередки поздние весенние и ранние осенние заморозки. Климат типичен для регионов с пониженным увлажнением. В силу особенностей микроклиматических условий к югу от Самарской Луки, где больше солнечного тепла и одновременно выпадает значительно меньше осадков. Чем в целом по области, для территории Безенчукского района характерен отрицательный частный баланс влаги. Количество осадков меньше возможной величины испаряемости, поэтому засухи и суховеи здесь становятся распространенным явлением. Среднемесячная температура самого жаркого месяца июля составляет + 21° С, самого холодного – января – 13, 5 ° С. В год выпадает 300 – 400 мм осадков, испаряемость порядка 700 – 800 мм.

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

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

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

**с. Песочное** — село в Безенчукском районе Самарской области России, административный центр сельского поселения Песочное. Основано как немецкое поселение Зандигланд в 1897 году.

Село расположено в Низком Заволжье, на высоте 47 м над уровнем моря. Рельеф равнинный. Село окружено полями, имеются полезащитные лесонасаждения. Местность имеет небольшой уклон к северу. Распространены чернозёмы обыкновенные.

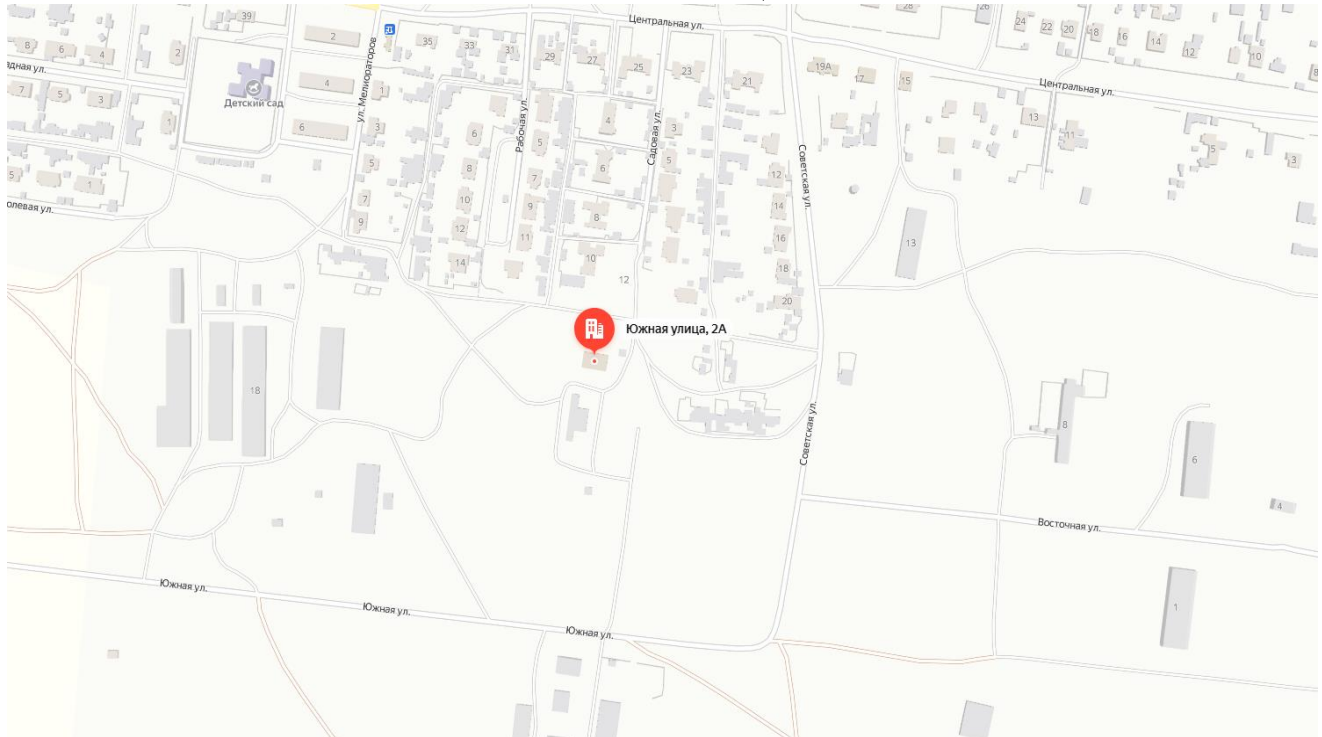
По автомобильным дорогам расстояние до районного центра посёлка Безенчук составляет 8,7 км, до областного центра города Самара — 85 км.

#### **Климат**



Климат умеренный континентальный (согласно классификации климатов Кёппена ). Среднегодовая температура воздуха положительная и составляет + 5,0 °С. Средняя температура января — 12,4 °С, июля + 21,3 °С. Многолетняя норма осадков — 482 мм. В течение года количество выпадающих осадков распределено относительно равномерно: наименьшее количество осадков выпадает в марте (25 мм), наибольшее — в июне и июле. По данным на 2016 год, население села составляло: 957 человек.

#### Расположение объекта оценки в с. Песочное



Объект оценки расположен с. Песочное.

Плотность застройки – средняя.

Тип застройки окружения – сельскохозяйственные постройки;

Характеристика транспортной доступности – доступность удовлетворительная.

**Вывод:** Положительными факторами является использование по назначению.

### 8. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ

#### 8.1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ В СЕГМЕНТЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

#### **Основные внешнеполитические события и положение России в мире**

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран.

Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения.

В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансируемые странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане. С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы.

Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов. США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок.

В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию. Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных



членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

#### **Основные показатели социально-экономического развития Самарской области в январе-октябре 2023 года**

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

В период с январь-октябрь 2023 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос на 8,8 процента, с. За 10 месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 11,1 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

Основные экономические показатели Самарской области приведены в таблице.

Таблица 8.1.1

**Основные показатели социально-экономического развития  
Самарской области в январе-октябре 2023 года**

Виды экономической деятельности	Январь-октябрь 2023 года	Справочно: Январь-сентябрь 2023 года
<b>Оборот организаций, млрд. рублей</b>	<b>4459,1</b>	<b>3923,9</b>
<b>Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %</b>	<b>118,5</b>	<b>116,5</b>
<b>Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг, по крупным, средним и малым организациям (B,C,D,E), млрд. рублей</b>	<b>1811,4</b>	<b>1560,7</b>
<b>Темп роста к соотв. периоду предыдущего года, %</b>	<b>111,0</b>	<b>105,8</b>
<b>Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, в % к соотв. периоду предыдущего года, в том числе:</b>	<b>108,8</b>	<b>108,8</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>105,5</b>	<b>106,1</b>
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>114,7</b>	<b>114,1</b>
Производство пищевых продуктов	100,7	100,3
Производство напитков	102,4	99,8
Производство текстильных изделий	97,0	96,7
Производство одежды	101,3	100,2
Производство бумаги и бумажных изделий	102,9	100,9
Производство кокса и нефтепродуктов	94,0	95,8
Производство химических веществ и химических продуктов	106,4	105,7
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	102,8	99,9
Производство резиновых и пластмассовых изделий	113,7	113,9
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	<b>97,5</b>	<b>97,7</b>
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	<b>87,6</b>	<b>86,1</b>
<b>Индекс промышленного производства без учета вида деятельности «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов»</b>	<b>105,6</b>	<b>105,7</b>

2

Показатель	Единица измерения	Январь-октябрь 2023 года		Справочно: Январь-сентябрь 2023 года
		значение показателя	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года	темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года
<b>Индекс цен производителей промышленных товаров</b>	%		99,1	96,1
<b>Объем валовой продукции сельского хозяйства</b>	млрд. руб.	171,4 (январь-сентябрь 2023 года)	118,7 (январь-сентябрь 2023 года к январю-сентябрю 2023 года)	102,8 (январь-июнь 2023 года к январю-июню 2022 года)
<b>Производство продукции животноводства</b> Скот и птица (живой вес)	тыс. тонн	106,1	104,1	104,2

На конец октября 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,46% от численности рабочей силы.

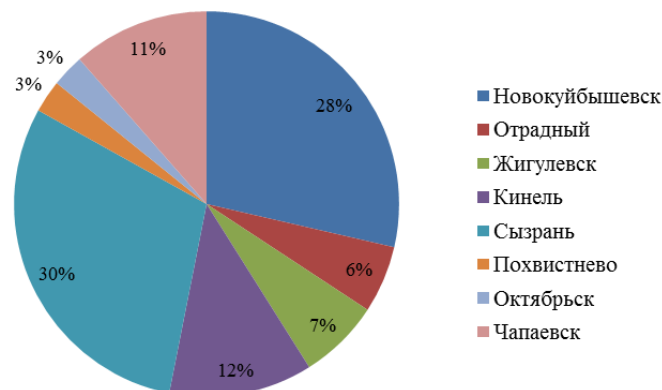
**Численность постоянного населения** на 1 января 2023 года составила 3 142 152 человек.

**Источники информации:**

[https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi\\_razvitiya/ezhemesjachnij\\_monitoring/osnovnye-pokazateli-s558/](https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/ezhemesjachnij_monitoring/osnovnye-pokazateli-s558/)

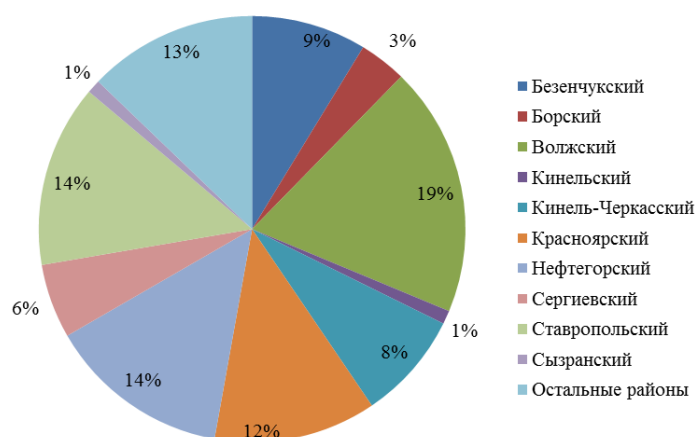
### СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Среди городов областного подчинения основная масса предложений в аренду торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2023 года приходится на г. Сызрань (30%) и г. Новокуйбышевск (28%).



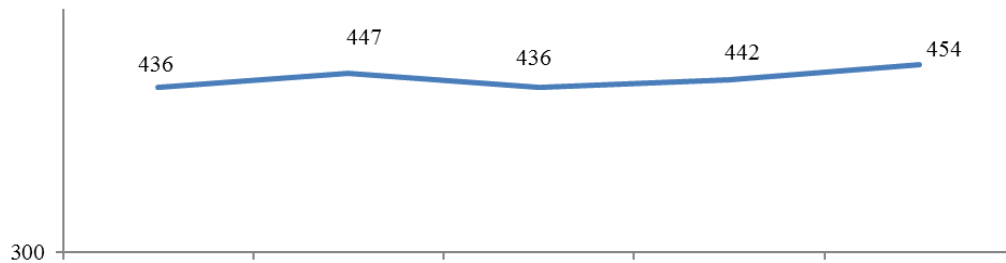
**Рисунок 8.1.1. Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости в аренду в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения (без Тольятти), % от кол-ва в шт., 4 квартал 2021 г.**

Среди районов Самарской области основная масса предложений в аренду торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2023 года приходится на Волжский и Ставропольский районы – 19% и 14%, соответственно.



**Рисунок 8.1.2. Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости в аренду в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2023 г.**

В среднем, коммерческая недвижимость в Самарской области в 4 квартале 2021 года предлагается в аренду по 454 руб./кв.м/мес., что на 4,1% выше, относительно 4 квартал 2020 года и на 2,7% выше, чем в 3 квартале 2021 года.



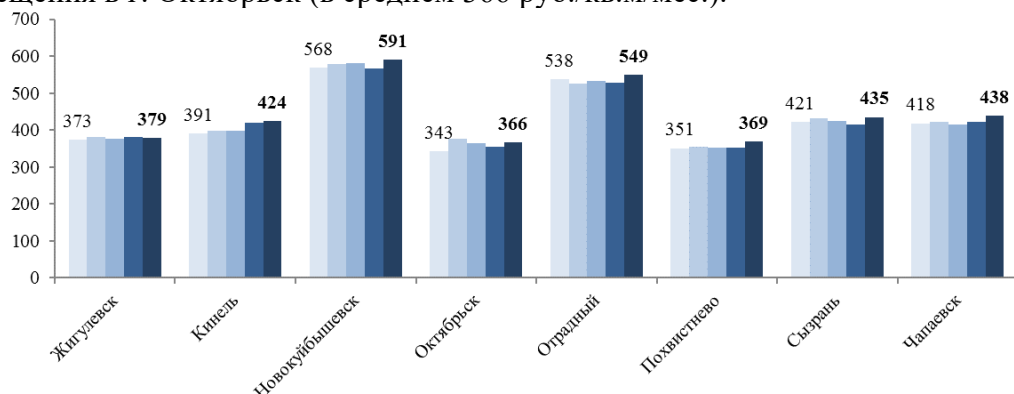
**Рисунок 8.1.3. Динамика средней арендной ставки коммерческих площадей в районах и городах в Самарской области (без г. Тольятти и г. Самара), 2022-2023 гг., руб./кв.м/мес.**

Торговые площади в муниципальных районах Самарской области во 2 квартале 2023 года предлагаются в аренду в среднем по 429 руб./кв.м/мес., офисные - по 378 руб./кв.м/мес., универсальные – по 404 руб./кв.м/мес.



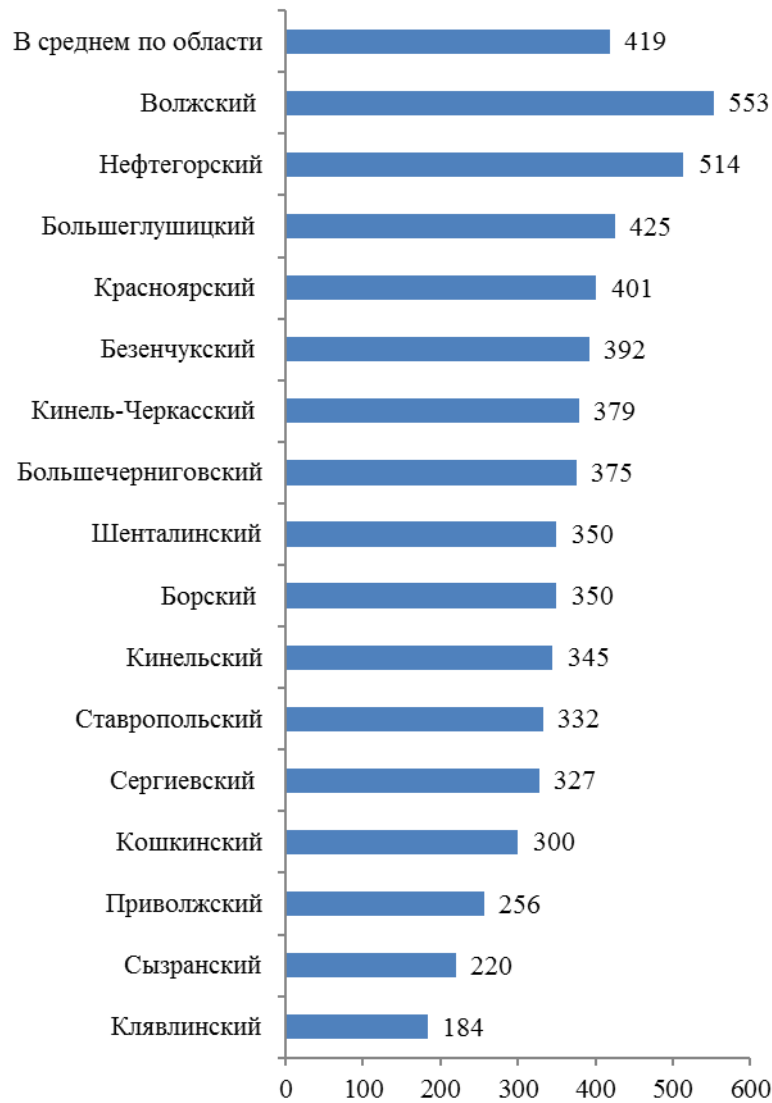
**Рисунок 8.1.4. Среднее значение арендной ставки на коммерческие площади в муниципальных районах Самарской области (без городов), 2 квартал 2023 г., руб./кв.м/мес.**

С точки зрения распределения по городам Самарской области (за исключением Тольятти) наиболее дорогие торгово-офисные предложения в аренду расположены в г. Новокуйбышевск (средняя цена здесь во 2 квартале 2023 года составила 591 руб./кв.м/мес.). Ниже всего арендная ставка на торгово-офисные помещения в г. Октябрьск (в среднем 366 руб./кв.м/мес.).



**Рисунок 8.1.5. Среднее значение арендной ставки коммерческой недвижимости в городах областного подчинения Самарской области, 2023 г., руб./кв.м/мес.**

Наиболее высокая арендная ставка на коммерческую недвижимость представлена в населенных пунктах Волжском района – в среднем 553 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка на торгово-офисные помещения в населенных пунктах Клявлинского района – в среднем 184 руб./кв.м/мес.



**Рисунок 8.1.6. Средние арендные ставки на коммерческую недвижимость в районах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2023г., руб./кв.м/мес.**

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в населенных пунктах Самарской области, выставленной в аренду в 2 квартале 2023, составляет от 5 мес. до 12 мес.

Таблица 8.1.2. Сводные показатели в сегменте аренды торгово-офисной недвижимости в Самарской области по состоянию на 2 квартал 2023 года, руб./кв.м/мес.

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Минимальная арендная ставка торгово-офисных объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2023г.	Максимальная арендная ставка торгово-офисных объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2023г.	Средняя арендная ставка торгово-офисных объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2023г.	Количество предложений торгово-офисных объектов, шт, 2 квартал 2023г. (аренда)
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	100	1 200	441	951
	Новокуйбышевск	170	1 000	591	147
	Отрадный	300	806	549	29
	Жигулевск	120	692	379	35
	Кинель	100	643	424	62
	Сызрань	100	807	435	154
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	120	700	369	14
	Октябрьск	150	600	366	14
	Чапаевск	100	694	438	59
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	125	968	449	76
	Безенчук				
	Красноармейское				
	Кинель-Черкассы				
	Нефтегорск				
	Богатое				
	Пестровка				
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский*	117	968	433	121
	Ставропольский*				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский*				
	Нефтегорский				
	Богатовский				
	Пестравский				
	Сызранский				
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка	175	509	358	27
	Клявлино				
	Елховка				
	Алексеевка				
	Шентала				
	Большая Глушица				
	Челно-Вершины				
	Борское				
	Большая Черниговка				
	Приволжье				
	Шигоны				
	Камышла				



Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Исаклы				
	Сергиевск				
	Кошки				
	Хворостянский				
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский	100	509	333	40
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Исаклинский				
	Сергиевский				
	Похвистневский				
	Кошкинский				

\*Кроме пгт. Волжский и пгт. Новосемейкино в Красноярском районе, пгт. Стройкерамика, пгт. Смышляевка и с. Курумоч в Волжском районе и с. Подстепки в Ставропольском районе. В районах с высоким потенциалом инвестиционного развития более дорогие коммерческие объекты находятся не в районных центрах, а в пгт. и селах приближенных к Самаре, поэтому эти населенных пункты не учитывались в подсчете среднего значения арендной ставки в сводной таблице № 8.1.2.

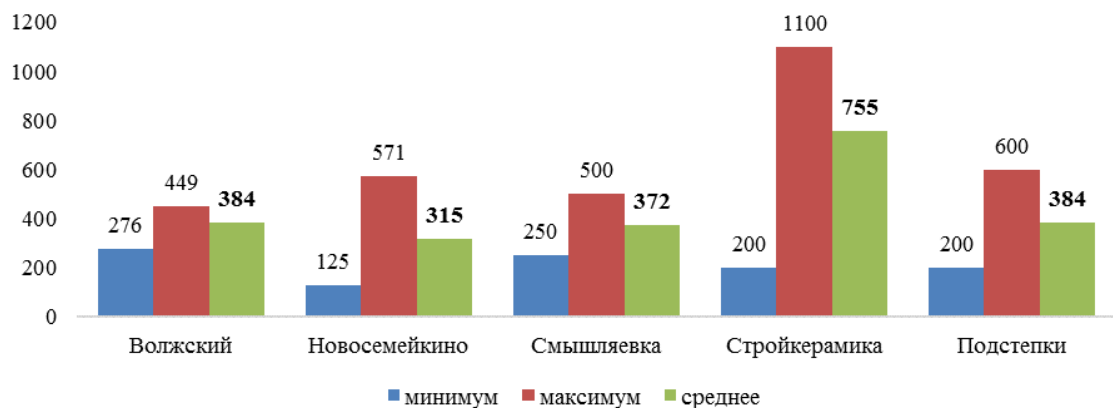


Рисунок 8.1.7. Минимальное, максимальное, среднее значение арендной ставки на коммерческую недвижимость в населенных пунктах Самарской области по состоянию на 2квартал 2023 г., руб./кв.м/мес.

Таблица 8.1.3. Основные источники информации по рынку коммерческой недвижимости Самарской области по состоянию на 2 квартал 2023 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	<a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>
2	Сайт Avito.ru	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>
3	Сайт domofond.ru	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
4	Информационная система «Волга-Инфо»	<a href="http://www.volga-info.ru/">www.volga-info.ru/</a>

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

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

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости**

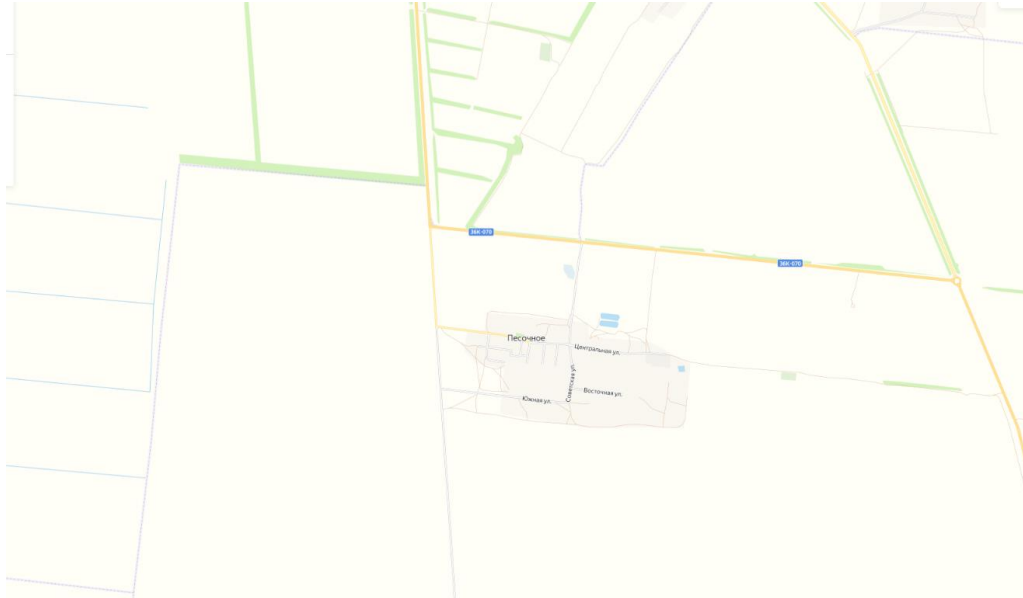
Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Возможные сегменты рынка по критерию
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и встроенных помещений объектов
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Пассивный рынок недвижимости (исходя из анализа рынка в Безенчукском и близлежащих районах Самарской области)
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Характер полезности Недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно-доходная недвижимость
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	не учитывался исходя из целей оценки
Категория земель	1) Земли населенных пунктов 2) Земли сельхозназначения 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда	

	7) Земли запаса	
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство (для личного подсобного хозяйства) 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование 9) И т.д.	
Разрешенное использование	Определяет, какую Деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Самарская область (с/х районы)

**Вывод:** Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит нежилое здание, определен как - рынок продажи зданий и сооружений и встроенных помещений, вторичного рынка (пассивный), производственно-складского назначения;

**Обзор предложений о аренде зданий и встроенных помещений производственно-складского (универсального) назначения в районе расположения объекта оценки**

Объект оценки расположен в с. Песочное, Самарской области.



На момент оценки непосредственно в с. Песочное не обнаружено выставленных на продажу объектов аналогичных оцениваемому. Поэтому оценщиком поиск объявлений о продаже аналогичных объектов был расширен с/х районами Самарской и граничащих с ней областей. В результате поиска были выявлены следующие аналоги:

Таблица 8.1.5

	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
	№ 1	№ 2	№3	№ 4	№ 5	№6
Местоположение	Самарская обл., Безенчукский р-н, городское поселение Осинки	Самарская обл., Большеглушицкий р-н, сельское поселение Большая Дергуновка, с. Берёзовка, Набережная ул., 20	Самарская обл., Хворостянский р-н, сельское поселение Новокуровка, с. Новокуровка, Советская ул., 47	Самарская обл., Безенчукский р-н, сельское поселение Екатериновка, с. Кануевка, Центральная ул., 81	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Александровка, Станционная ул., 1	Самарская обл., Приволжский р-н, с. Заволжье, Набережная ул., 21
Площадь объекта, кв. м.	298	100	130	229	82,9	200
Дата предложения	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023
Стоимость предложения (сделки), руб.	347 238	300 000	244 000	1 145 000	463 753	650 000
Стоимость предложения (сделки), руб. / кв. м.	1165,2	3000,0	1876,9	5000,0	5594,1	3250,0
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kontory_bezenchuk_-298_m_1580264648">https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kontory_bezenchuk_-298_m_1580264648</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshaya_glushitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2475030472">https://www.avito.ru/bolshaya_glushitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2475030472</a>	<a href="https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_s_zem_uchastkom_3347541650">https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_s_zem_uchastkom_3347541650</a>	<a href="https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_229_m_1803193757">https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_229_m_1803193757</a>	<a href="https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_829_m_2843095018">https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_829_m_2843095018</a>	<a href="https://www.avito.ru/privolzhskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2623874465">https://www.avito.ru/privolzhskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2623874465</a>

Таким образом, интервал рыночной стоимости продажи нежилых зданий/помещений, аналогичного расположения, аналогичных оцениваемому, составляет от 1165 руб/кв.м. до 5594 руб/кв.м.

#### Анализ достаточности и достоверности рыночной информации

В соответствии с требованиями п. 8 ФСО № VI: в анализе рынка должен быть приведен анализ фактических данных о ценах сделок, интервалы значений цен, интервалы значений основных

факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов. Полученных в ходе анализа данных (таблицы 8.1.5) достаточно для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов.

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

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

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

Обзор составлен по материалам сайтов:

[www.avito.ru](http://www.avito.ru);

## **8.2 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных платежей, налогов и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении. К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. <sup>1</sup>

Среди основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости выделим следующие:

- Состав передаваемых прав,
- Условия финансирования сделки аренды,
- Дата предложения,
- Особенности сделки,
- Тип объекта,
- Местоположение,
- Состояние отделки,
- Площадь,

Далее необходимо произвести анализ значений, которые могут принимать вышеперечисленные факторы и степень влияния изменений этих значений на стоимость. Согласно монографии профессора Грибовского «Математические методы оценки стоимости имущества», в рамках сравнительного подхода различают две большие группы методов оценки параметров модели - качественные методы оценки и количественные методы оценки <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества Автор(ы): С. В. Грибовский, С. А. Сивец  
Издатель: Финансы и статистика, 2008 год,



Фактор «особенности сделки» отражает типичные и нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, срочную потребность в деньгах или иные вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают решение о сделке. Оценщик вводит данную поправку в виде скидки на торг, которая обусловлена тем фактором, что в зависимости от срочности продажи цена предложения может значительно варьироваться. В данной работе скидка на торг при сдаче объектов недвижимости в аренду применялась согласно Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера

Таблица 8.2.1

Рекомендованные скидки на торг

**Значения скидки на торг, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 225

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	14,7%	16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1%	17,0%

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера

Фактор «местоположение» - это наиболее значимый фактор. Стоимость продажи и аренды помещений, расположенных в различных населенных пунктах. При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

Для анализа фактора «местоположение» Оценщик предлагает следующую расшифровку значений фактора местоположения для г. Самары, согласно «Справочника оценщика недвижимости» изданного Приволжским центром консалтинга и оценки под редакцией Л.А. Лейфера 2021г.:

Таблица 8.2.2

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.  
Полная версия

**Границы расширенного интервала значений  
территориальных коэффициентов**

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Источник информации: Справочнику

Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.

Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 228

Фактор – тип использования недвижимости. Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в табл. 8.2.3.

Схема применения корректировки на назначение (на использование):

Выбираются коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из табл. 8.2.3;

Рассчитывается корректировка по формуле:

$K_n = I_{oo} / I_{oa}$ , где

- $I_{oo}$  – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;
- $I_{oa}$  – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

Таблица 8.2.3.

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.000	1.200	1.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.610	0.670	0.640
Жилые	1.200	1.400	1.300
Складские (отапливаемые)	0.436	0.580	0.508
Складские (не отапливаемые)	0.214	0.300	0.257
Складские (охлаждаемые)	0.620	0.740	0.680
Складские (морозильные)	0.688	0.817	0.753
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.570	0.750	0.660
Производственные	0.600	0.620	0.610
Гостиничные	1.250	1.350	1.300
Банковские	1.300	1.450	1.375
Медицинские	1.300	1.450	1.375
Общественного питания	1.000	1.200	1.100
Сферы услуг	0.900	1.100	1.000
Фитнес	1.100	1.200	1.150
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.850	0.950	0.900
Автосервис	0.700	0.800	0.750
Паркинг	0.400	0.600	0.500

Источник информации: АФОС (Автоматизированная финансовая оценочная система) Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2020 г. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev20/Adjustment-for-appointment-2020>)

Фактор «Состояние объекта» определяет влияние качества отделки помещения, на величину стоимости. Для определения степени влияния данного фактора, Оценщиком предложены следующие значения фактора, представленные в таблице 8.2.4.:

Таблица 8.2.4.

#### Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 432

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

Таблица 8.2.5

Таблица 241. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 241. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
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	0.92	0.93

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 374

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

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

Таблица 8.2.6.

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 369

Фактор масштаба, отражает влияние увеличения (уменьшения) стоимости объекта оценки и величины арендных платежей в зависимости от площади объекта недвижимости

Таблица 8.2.7.

## на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)



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

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

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

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

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,638
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,616

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

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

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 234

Фактор - Качество доступа к объекту. Объект, находящийся на закрытой территории, с ограниченным доступом отличается по стоимости от объекта со свободным доступом.

Таблица 8.2.8.

Таблица 217. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под редакцией Д.А. Лейфера, страница 307.

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

Таблица 8.2.9.



Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 414. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки офисно-торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта	0.92	0.90	0.93

Источник информации: Справочнику Оценщика недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход

#### Выводу по анализу рынка объекта оценки

Опираясь на вышеприведенные рассуждения, Оценщик принял решение:

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

#### Выводу по анализу рынка объекта оценки

Опираясь на вышеприведенные рассуждения, Оценщик принял решение:

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

## **9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

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

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход

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

### **9.1 Анализ наиболее эффективного использования**

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



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

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

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

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

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

#### 1. Законодательно разрешенное использование.

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

#### 2. Физически осуществимое использование.

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

#### 3. Финансово осуществимое использование.

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

#### 3. Максимальная эффективность.

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

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

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

В результате анализа рынка оценщик должен ответить на вопрос, какой из возможных видов функционального использования объекта с учетом его характеристик, местоположения и перспективы развития пользуется наибольшим спросом. Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета имеющихся на нем улучшений, на втором - с учетом улучшений. Если стоимость свободной земли при ее наиболее эффективном использовании за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании, то

результатом анализа является наиболее эффективное использование, определенное для всего объекта. Если стоимость земельного участка как свободного при его НЭИ за вычетом затрат на снос или реконструкцию существующих улучшений больше стоимости существующего объекта, то наиболее эффективным использованием объекта является использования свободного земельного участка.

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

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

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

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

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

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

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

**Максимальная стоимость** - это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. НЭИ можно определять на основе качественного анализа, если такое использование очевидно или его выбор предельно ограничен физическими или юридическими

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

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

#### **Резюме:**

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

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

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

Параметр исследования	Нежилое помещение производственно-складского назначения;
Законодательная разрешенность	Разрешено
Физическая осуществимость	Возможно
Финансовая осуществимость	Не требует затрат

## **9.2 Обоснование и выбор подходов и методов оценки**

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

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены с учетом поправок, устраняющих влияние на цены аналогов

отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны методы сопоставимых продаж, выделения и распределения.

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

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

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

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

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

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

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

Сравнительный подход основан на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на рынке недвижимости. В связи с тем, что транспортные средства представляют собой продукцию массового производства, то основным подходом к оценке их рыночной стоимости является сравнительный подход.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между

проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Данный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Подход сравнения продаж является основным для оценки объектов недвижимости. Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

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

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

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

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

### **9.3. Определение рыночной стоимости нежилого здания методом прямого анализа продаж**

#### **9.3.1 Возможность применения сравнительного подхода к оценке.**

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

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

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

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

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

#### **9.3.2 Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.**

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

1. Метод сравнительного анализа продаж



Этапы оценки стоимости права аренды объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

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

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

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

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

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

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

### **Этапы применения сравнительного подхода к оценке**

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

### **Выбор и описание объектов-аналогов для расчета стоимости аренды нежилых помещений**

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

Правила отбора доступного объема рыночных данных

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные по состоянию на дату оценки Интернет-сайтов (информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам-аналогам (копии интернет-страниц») настоящего



Отчета). Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным Объекту оценки, предлагаемым на рынке. Для объектов-аналогов, путем интервью с продавцами, Оценщик пытался выявить максимально возможный набор характеристик, влияющих на стоимость предлагаемых к реализации объектов.

Параметры выбора объектов-аналогов:

Параметры выбора объектов-аналогов:

- Местоположение – с/х районы Самарской области.
- Тип объекта – нежилые помещения/здания универсального назначения (использование);
- Состояние – удовлетворительное.

Выявлены следующие предложения в районах расположения объекта оценки.

Таблица 9.3.2.1

	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Местоположение	Самарская обл., Безенчукский р-н, городское поселение Осинки	Самарская обл., Большеглушицкий р-н, сельское поселение Большая Дергуновка, с. Берёзовка, Набережная ул., 20	Самарская обл., Хворостянский р-н, сельское поселение Новокуровка, с. Новокуровка, Советская ул., 47	Самарская обл., Безенчукский р-н, сельское поселение Екатериновка, с. Кануевка, Центральная ул., 81	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Александровка, Станционная ул., 1	Самарская обл., Приволжский р-н, с. Заволжье, Набережная ул., 21
Площадь, кв.м.	298	100	130	229	82,9	200
Дата предложения	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023
Стоимость предложения, руб.	<b>347 238</b>	<b>300 000</b>	<b>244 000</b>	<b>1 145 000</b>	<b>463 753</b>	<b>650 000</b>
Стоимость предложения, руб./кв.м.	1165,2	3000,0	1876,9	5000,0	5594,1	3250,0
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kontory_bezenchuk_-298_m_1580264648">https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kontory_bezenchuk_-298_m_1580264648</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolsheyaglushitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2475030472">https://www.avito.ru/bolsheyaglushitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2475030472</a>	<a href="https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya_nedvizhimost/rodazha_zdaniya_s_ze_m_uchastkom_3347541650">https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya_nedvizhimost/rodazha_zdaniya_s_ze_m_uchastkom_3347541650</a>	<a href="https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_229_m_1803193757">https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_229_m_1803193757</a>	<a href="https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_829_m_2843095018">https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_829_m_2843095018</a>	<a href="https://www.avito.ru/privolzhskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2623874465">https://www.avito.ru/privolzhskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2623874465</a>
Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах- аналогах (п.19 ФСО №7)	ЗДАНИЕ КОНТОРЫ ЦКРС ЛИТ. А 13 Кадастровый № 63:12:0000000:10918, площадью 297,7 кв.м. Обременения/ограниче ния права не зарегистрировано. - Год постройки объекта – 1959; - функциональное состояние объекта недвижимости: готов к эксплуатации; - материал стен: кирпич;	Продажа, торг	Здание, площадь: 130 кв. м, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 63:34:0502003:5971, расположенное по адресу: Самарская область, р-н Хворостянский, с. Новокуровка ул. Советская, д. 47	Одноэтажное кирпичное здание, 15 соток земли в собственности заведено электричество 3*15кВт	Предлагается к продаже нежилое помещение общей площадью 82,9 кв.м, расположенное по адресу: Самарская обл., Ставропольский р- н, ст. Отвага	Продам.сдам торговое помещение был в использовании как магазин. Можно использовать как Кафе, склад. Можно переделать под дома

Отбор аналогов (п.19 ФСО №7)	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога (офисное) не совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог не принят для расчетов с приведением корректировок (не попадает в средний диапазон;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога (сфера услуг) не совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога (офисное) не совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог не принят для расчетов с приведением корректировок (не попадает в средний диапазон;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога (сфера услуг) не совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога (сфера услуг) не совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;	Аналог расположен в сопоставимом с оцениваемым объектом месте. Использование аналога (сфера услуг) не совпадает по назначению с назначением объекта оценки. Аналог может быть принят для расчетов с приведением корректировок;
------------------------------	--	--	--	--	--	--

### **Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных**

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

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

#### **9.3.3. Выбор единицы сравнения**

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

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

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

#### **9.3.4. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок**

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

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

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия сдачи в аренду (предложения), в том числе, предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- местоположение;
- тип использования зданий/помещений;
- тип зданий/помещений (встроенное или отдельностоящее здание);
- Материал стен;
- Площадь помещения;
- Состояние помещения;

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

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

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

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

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

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

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

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

## Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 9.3.4.1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Характер и степень отличий аналогов от объекта оценки
		№ 2	№ 4	№ 5	№ 6	
Тип помещения	Производственно-складское	Сфера услуг	Сфера услуг	Сфера услуг	Сфера услуг	Объект оценки и объекты аналогии отличаются по данному элементу сравнения, требуется корректировка.
Состав передаваемых прав на объект	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	Объект оценки и объекты аналогии не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Объект оценки и объекты аналогии идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.
Характер цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена объектов-аналогов подлежит торгу. Требуется введение корректировки.
Местоположение	Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2	Самарская обл., Большеглушицкий р-н, сельское поселение Большая Дергуновка, с. Берёзовка, Набережная ул., 20	Самарская обл., Безенчукский р-н, сельское поселение Екатериновка, с. Кануевка, Центральная ул., 81	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Александровка, Станционная ул., 1	Самарская обл., Приволжский р-н, с. Заволжье, Набережная ул., 21	Объект оценки и объекты аналогии отличаются по данному элементу сравнения. Введение корректировки требуется.
Площадь помещения, кв.м..	96,2	100	229	82,9	200	Площадь аналогов отличается от площади оцениваемого объекта. Требуется введение корректировки.
Тип использования	производственное	Сфера услуг	Сфера услуг	Сфера услуг	Сфера услуг	Объект оценки и объекты аналогии отличаются по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки.
Тип здание/помещение (встроенное)	встроенное	встроенное	Отдельностоящее	встроенное	встроенное	Объект оценки и объекты аналогии отличаются по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки.
Состояние отделки	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	Объект оценки и объекты аналогии не отличаются по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется



## Определение стоимости нежилого помещения

Таблица 9.3.4.2

	Объект оценки	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог	Объект аналог
		№ 1	№2	№3	№4	№ 5	№6
Местоположение	Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2	Самарская обл., Безенчукский р-н, городское поселение Осинки	Самарская обл., Большеглушицкий р- н, сельское поселение Большая Дергуновка, с. Берёзовка, Набережная ул., 20	Самарская обл., Хворостянский р-н, сельское поселение Новокуровка, с. Новокуровка, Советская ул., 47	Самарская обл., Безенчукский р-н, сельское поселение Екатериновка, с. Кануевка, Центральная ул., 81	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Александровка, Станционная ул., 1	Самарская обл., Приволжский р-н, с. Заволжье, Набережная ул., 21
Площадь объекта, кв. м.	96,2	298	100	130	229	82,9	200
Дата предложения		08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023
<b>Стоимость предложения (сделки), руб.</b>		<b>347 238</b>	<b>300 000</b>	<b>244 000</b>	<b>1 145 000</b>	<b>463 753</b>	<b>650 000</b>
Стоимость предложения (сделки), руб. / кв. м.		1165,2	3000,0	1876,9	5000,0	5594,1	3250,0
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kon_tory_bezenchuk_-298_m_1580264648">https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kon_tory_bezenchuk_-298_m_1580264648</a>	<a href="https://www.avito.ru/bolshaya_glushitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2475030472">https://www.avito.ru/bolshaya_glushitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2475030472</a>	<a href="https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_s_zem_uchastkom_3347541650">https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_s_zem_uchastkom_3347541650</a>	<a href="https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_229_m_1803193757">https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_229_m_1803193757</a>	<a href="https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_829_m_2843095018">https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_829_m_2843095018</a>	<a href="https://www.avito.ru/privolzhskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_200_m_2623874465">https://www.avito.ru/privolzhskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_200_m_2623874465</a>
<b>Относительные корректировки к единице сравнения</b>							
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		1 165	3 000	1 877	5 000	5 594	3 250
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 2		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		1 165	3 000	1 877	5 000	5 594	3 250
<b>Условия сделки</b>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректировка № 3		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		1 165	3 000	1 877	5 000	5 594	3 250
<b>Скидка на торг</b>		08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023	08.12.2023
Корректировка № 4		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%

Скорректированная цена, руб. / кв.м.		963,6	2 481	1 552	4 135	4 626	2 688
<b>Местоположение</b>	Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2	Самарская обл., Безенчукский р-н, городское поселение Осинки	Самарская обл., Большеглушицкий р-н, сельское поселение Большая Дергуновка, с. Берёзовка, Набережная ул., 20	Самарская обл., Хворостянский р-н, сельское поселение Новокуровка, с. Новокуровка, Советская ул., 47	Самарская обл., Безенчукский р-н, сельское поселение Екатериновка, с. Кануевка, Центральная ул., 81	Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Александровка, Станционная ул., 1	Самарская обл., Приволжский р-н, с. Заволжье, Набережная ул., 21
<b>Характеристика</b>	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
<b>Показатель</b>	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63
Корректировка № 5		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. /кв.м.		964	2 481	1 552	4 135	4 626	2 688
<b>Использование объекта недвижимости</b>	производственная	офисное	сферы услуг	офисное	сфера услуг	сфера услуг	сфера услуг
<b>Показатель</b>	0,508	1	1	1	1	1	1
Корректировка № 6		-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		490	1 260	789	2 101	2 350	1 365
<b>Тип объекта недвижимости</b>	встроенное помещение	здание	помещение	здание	здание	помещение	помещение
<b>Показатель</b>	0,900	1	0,9	1	1	0,9	1
Корректировка № 7		-10%	0%	-10%	-10%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. /кв.м.		441	1 260	710	1 891	2 350	1 365
<b>Состояние</b>	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Корректировка №7		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. / кв.м.		441	1 260	710	1 891	2 350	1 365
<b>Площадь объекта, кв.м.</b>	96,2	298	100	130	229	82,9	200
Корректировка № 8		1,327	1,010	1,078	1,242	0,963	1,201
Скорректированная цена, руб./кв.м.		584	1 273	765,2	2 348	2 264	1 640
Среднее арифметическое значение	1 881,19						

скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб							
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки		-68,93%	-32,35%	-59,33%	24,83%	20,37%	-12,85%
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов							
ап		0,50	0,42	0,41	0,47	0,40	0,50
А	1,80						
Весовые коэффициенты		0,28	0,24	0,23	0,26	0,22	0,28
Промежуточный результат		162,61	299,40	173,00	611,65	508,32	458,70
<b>Стоимость 1 кв.м. объекта, руб</b>	1 878,08						
<b>Итого</b>	180 670,94						

В расчетах, используются только аналоги №№2,4,5,6 аналоги №№1,3 не использовались в расчетах ввиду не попадания в усредненный ценовой диапазон аналогов. При расчете по всем аналогам №№1-6 (в данном отчете расчет не приводится) проведенным оценщиком, коэффициент вариации более 30% что показывает неоднородность выборки и требует ее корректировки. Использование аналогов №№2,4,5,6 коэффициент вариации составил 25% , что является допустимым.

Обоснование введенных корректировок.

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

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

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

4. Факт сделки (уторговывание). Корректировка на снижение цены в процессе торга отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для аналогов, представляющих собой цены предложения Оценщиком введена скидка на торг в размере 17,3%, согласно обоснованию, произведенному в разделе 8 настоящего отчета.

5. Местоположение. Объект оценки и объекты аналоги расположены в различных зонах муниципальных сельскохозяйственных районах Самарской области. Требуется введение корректировки, согласно обоснованию, произведенному в разделе 8 настоящего отчета.

6. Состояние отделки. Объект оценки имеет удовлетворительное состояние внутренней отделки, объекты аналоги №1-5 также имеют удовлетворительное состояние. введение корректировки не требуется, согласно обоснованию.

7. Тип использования. Объект оценки производственно-складское помещение, объекты аналоги административные здания/помещения, относятся к сфере услуг, согласно обоснования в разделе №8 настоящего отчета. Требуется введение корректировки.

8. Материал стен. Объект оценки имеет кирпичные стены, объекты аналоги №1-5 кирпичные. введение корректировки не требуется.

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

10. Корректировка на тип помещения встроенное или отдельно стоящее здание., объект оценки – согласно предоставленным документам является помещением, объект аналог №4 - зданием, требуется введение корректировки, согласно таблице, рассмотренной в разделе отчета 8.2.

10. Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).

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

$$k = a^n / A$$

где: k-весовой коэффициент аналога;

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

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

где:  $p_1^n$  – стоимость аналога после корректировок;

$p_0^n$  – исходная стоимость аналога.

#### **Анализ достаточности и достоверности информации**

##### **Анализ достоверности информации**

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

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

Данная информация является достоверной.

**Анализ достаточности информации**

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

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

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

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

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

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

$k$	$C_r^{под}$	$C_r^{под} = \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{под}}{k}$	
1	1 272,61	-608,39	370 133,4824
2	2 348,26	467,26	218 335,2312
3	2 264,36	383,36	146 968,1418
4	1 639,52	-241,48	58 313,3291
$\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{под}}{k}$	1 881,00	$\sum_{r=1}^k \left( C_r^{под} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{под}}{k} \right)^2$	793 750,18
		$\frac{\sum_{r=1}^k \left( C_r^{под} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{под}}{k} \right)^2}{k-1}$	264 583,39
		$\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left( C_r^{под} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{под}}{k} \right)^2}{k-1}}$	514,38
ЭПСИЛОН			0,27

Коэффициент вариации не должен превышать 30%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости). Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже. Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

*Таким образом, рыночная стоимость права нежилого помещения, общей площадью 96,2 кв.м., составляет 180 670,94 рублей., округленно 180 671 рубль.*



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

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

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

### *Согласование результатов по Объекту оценки*

Подход	Стоимость, руб.	Присвоенный вес, %
Сравнительный	180 670,94	1
Согласованная величина рыночной стоимости нежилого здания	180 671	

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 96,2 кв.м. (кадастровый №63:12:1104008:282), расположенного по адресу: Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2, по состоянию на дату оценки составляет:

С учетом НДС:

180 671 рублей (НДС - 30111.83 руб.)

(Сто восемьдесят тысяч шестьсот семьдесят один) рубль

Без учета НДС:

150 559,17 рублей

(Сто пятьдесят тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 17 копеек)

.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ
2. ОПИСАНИЕ АНАЛОГОВ
3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА

**1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Помещения внутри здания



Фото 3. Помещения внутри здания



Фото 4. Помещения внутри здания



Фото 5. Помещения внутри здания



Фото 6. Помещения внутри здания

2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Президент  
в работу  
Юм

7.12.2023

Руководителю «КУМИ» м.р. Безенчукский  
Ю.М. Боровец  
от ведущего специалиста  
Зелененко Е.С.

Служебная записка *н/б*

В связи с необходимостью подготовки к открытому аукциону, прошу Вас организовать работы по проведению оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 63:12:1104008:282

Приложение: в 1 экз. на 5 л.

07.12.2023

*Зелененко Е.С.*



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном виде недвижимого имущества и кадастровом номере

Сведения об основных характеристиках объекта деятельности  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

г. Самара, 2023 г

Лист 2 Лист 2

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

Помещение			
Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	
09.11.2023г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		63:12:1104008:282	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сельское поселение Песочное муниципального района Бразенчукский Самарской области
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:12:1104008:282-63/54/2023-1 09.11.2023 09:38:51
4	Документы-основания	3.1	Закон Самарской области от 04.12.2006 г. № 150-ГД "О разграничении муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального района Бразенчукский Самарской области" Постановление администрации Бразенчукского района Самарской области № 610 от 12.07.2007 г. "Акты приема-передачи имущества муниципального района Бразенчукский Самарской области в сельское поселение Песочное муниципального района Бразенчукский Самарской области от 19.07.2007 г., выдан 04.12.2006
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4	Технический план помещения, выдан 01.11.2023
6	Заявление в суд об оспаривании права требования:	5	данные отсутствуют
7	Зарегистрированное право:	6	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	7	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	8	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ	

Сертификат электронного подписания  
Выдана: Федеральная служба по техническому и кадастровому делу  
Регистрация: 04.12.2006 № 150-ГД  
Действителен с: 04.12.2006 по: 15.09.2024



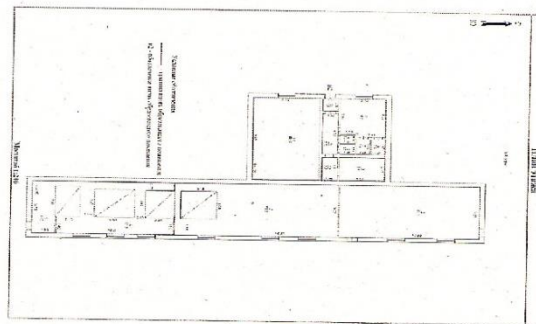
			Лист 3	
			Именное	
			вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
09.11.2023г.				
Кадастровый номер:			63:12:1104008:282	
10	Правапритязания и обременения о наличии поступивших, но отсутствующих не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			

[illegible]

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.			
Кадастровый номер: 63:12:1104008:282		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ПИШМОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Средства: ООО «ПАРИТЕТ»/ОК43041/2023/ОК43041/2023/08          Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВА          Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		

№ Сертификата  
ЭП:  
Выдан:  
Действителен:  
Название  
организации  
владельца ЭП:  
ИНН:  
ОГРН:

ОУРВ05637401СВ38D2Б3576АСДСЯ425108  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
19.09.2024 12:19:00

Каждый день России

## Информация с сайта Росеестр

### Сведения об объекте



#### Помещение

Дата обновления информации: 29.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:12:1104008:282
Дата присвоения кадастрового номера	09.11.2023
Форма собственности	Муниципальная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	446246 Самарская область, Безенчукский р-н, с Песочное, ул Южная, д 2
Площадь, кв.м	96.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	340720.25
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	29.11.2023


#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 63:12:1104008:282-63/154/2023-1 от 09.11.2023
---	---

### 3. ОПИСАНИЕ АНАЛОГОВ

#### Аналог 1

[https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_kontory\\_bezenchuk\\_-\\_298\\_m\\_1580264648](https://www.avito.ru/osinki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kontory_bezenchuk_-_298_m_1580264648)



[Все категории](#)









[Найти](#)

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

## Здание конторы Безенчук - 298 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[Онлайн-показ](#)  
 Можно посмотреть по видеосвязи

### 347 238 ₽

1166 ₽ за м²

[Показать телефон](#)  
 8 987 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АО ТЭК-Торг  
 Компания  
 На Авито с января 2018  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
 Контактное лицо  
 Ксения

#### О помещении

Общая площадь: 297.7 м²      Планировка: открытая

### О помещении

Общая площадь: 297.7 м²      Планировка: открытая

Этаж: 1      Тип сделки: продажа

Отделка: чистовая

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)
[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)
[Кто живёт и работает рядом](#)


[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Самарская обл., Безенчукский р-н, городское поселение Осинки [Скрыть карту](#)



### Описание

Реализуется нежилое здание:

### 347 238 ₽

1166 ₽ за м²

[Показать телефон](#)  
 8 987 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АО ТЭК-Торг  
 Компания  
 На Авито с января 2018  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
 Контактное лицо  
 Ксения

## Аналог 2

[https://www.avito.ru/bolshaya\\_glushitsa/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_100\\_m\\_2475030472](https://www.avito.ru/bolshaya_glushitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2475030472)

[Все категории](#)

[Найти](#)
Самара, рай

[Главная](#) > [Продам](#) > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 100 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

## 330 000 Р

3 300 Р за м²

[Показать телефон](#)

8 917 XXX-XX-XX

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продажи

### О помещении

Вход: с улицы

Этаж: 1

### О помещении

Вход: с улицы

Этаж: 1

Отдельный вход: есть

Отделка: без отделки

Общая площадь: 100 м²

Тип сделки: продажа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)
[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)
[Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Самарская обл., Большеглушицкий р-н, сельское поселение  
 Большая Дергуновка, с. Берёзовка, Набережная ул., 20

[Скрыть карту](#)



## Аналог 3

[https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_zdaniya\\_s\\_zem.\\_uchastko\\_m\\_3347541650](https://www.avito.ru/hvorostyanka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_s_zem._uchastko_m_3347541650)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Продажа здания с зем. участком

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**244 000 Р** 1 877 Р за м²

Показать телефон 8 919 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АО "Российский Аукционный Дом". Недвижимость Компания  
На Авито с ноября 2019  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Соболькова Елена

**О здании**

Вход: с улицы Отделка: офисная  
Общая площадь: 130 м² Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты

**Расположение**

Самарская обл., Хворостянский р-н, сельское поселение Новокуровка, с. Новокуровка, Советская ул., 47

Скрыть карту

**244 000 Р** 1 877 Р за м²

Показать телефон 8 919 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АО "Российский Аукционный Дом". Недвижимость Компания  
На Авито с ноября 2019  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Соболькова Елена

**Описание**

Код лота: РАД-354462. Реализуется на торгах.  
Аукцион назначен на 07.02.2024г. Прием заявок по 05.02.2024г. Объект 1: Здание, площадь: 130 кв. м, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 63:34:0502003:5971, расположенное по адресу: Самарская область, р-н Хворостянский, с. Новокуровка ул. Советская, д. 47; Объект 2: Земельный участок, площадь: 168 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для производственных нужд, кадастровый номер 63:34:0502003:58 местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., р-н Хворостянский, с. Новокуровка ул. Советская, дом 47  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=760949](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=760949)

**О здании**

Тип здания: административное здание Круглосуточный режим: Да  
Парковка: на улице

## Аналог 4

[https://www.avito.ru/samarskaya\\_oblast\\_mezhdurechensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_229\\_m\\_1803193757](https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_229_m_1803193757)

**Avito** Поиск по объявлениям Найти Самара, район, метро

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 229 м²

**1 145 000 ₽** ▾

5 000 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 229 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт, можно  
увеличить

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 229 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт, можно  
увеличить

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта

📍 Возможные конкуренты

📍 Пешая доступность

📍 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

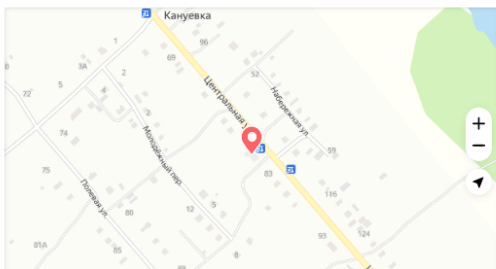
Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Самарская обл., Безенчукский р-н, сельское поселение  
Екатериновка, с. Кануевка, Центральная ул., 81

[Скрыть карту ^](#)



## Аналог 5

[https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_829\\_m\\_2843095018](https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_829_m_2843095018)

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения 82,9 м²

463 753 ₽ ▾

5 594 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО "Железнодорожная  
торговая компания" (АО  
"ЖТК")



Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей Александрович

#### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 82.9 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

#### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 82.9 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта

📍 Пешая доступность

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

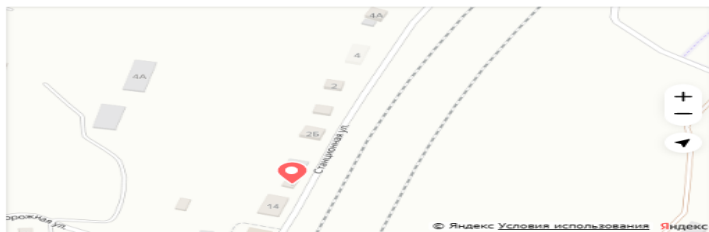
📍 Возможные конкуренты

📍 Кто живёт и работает рядом

#### Расположение

Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Александровка,  
Станционная ул., 1

[Скрыть карту ^](#)



## Аналог 6

https://www.avito.ru/privolzhe/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_200\_m\_2623874465

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

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

Торговая площадь, 200 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

650 000 Р

3 250 Р за м²

или предложите свою цену

Показать телефон

в 917 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 200 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 380 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 200 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 380 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

650 000 Р

3 250 Р за м²

или предложите свою цену

Показать телефон

в 917 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купите отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Самарская обл., Приволжский р-н, с. Заволжье, Набережная ул., 21

Скрыть карту

Описание

Продам/сдам торговое помещение был в использовании как магазин. Можно

72

г. Самара, 2023 г



#### 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА



г. Самара, Россия

«06» октября 2023 г..

#### ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6570R/776/50060/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 6570R/776/50060/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

##### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ПАРИТЕТ»

Россия, 443041, Самарская область, Г.О. САМАРА, ВН.Р-Н ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, Г САМАРА, УЛ НИКИТИНСКАЯ, Д. 55, ОФИС 03  
ИНН: 6315617084 КПП: 631101001

##### 2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

##### 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «10» октября 2023 г. по 24:00 часов «09» октября 2024 г. (Период страхования).

##### 4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

##### 5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

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

##### 6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

##### 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

##### 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

##### 9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

##### 10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

\_\_\_\_\_, М.П.

Руководитель блока

должность

Колесник Надежда Владимировна

Ф.И.О.

Доверенность №10602/21N от 19.10.2021







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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**30 июля 2008 года**  
дата включения в реестр

**2558**  
№ согласно реестру

**Берестнева Анжелика  
Александровна**

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

**является членом**

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

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



**Ю.М. Федорова**



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024663-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Берестневой Анжелике Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

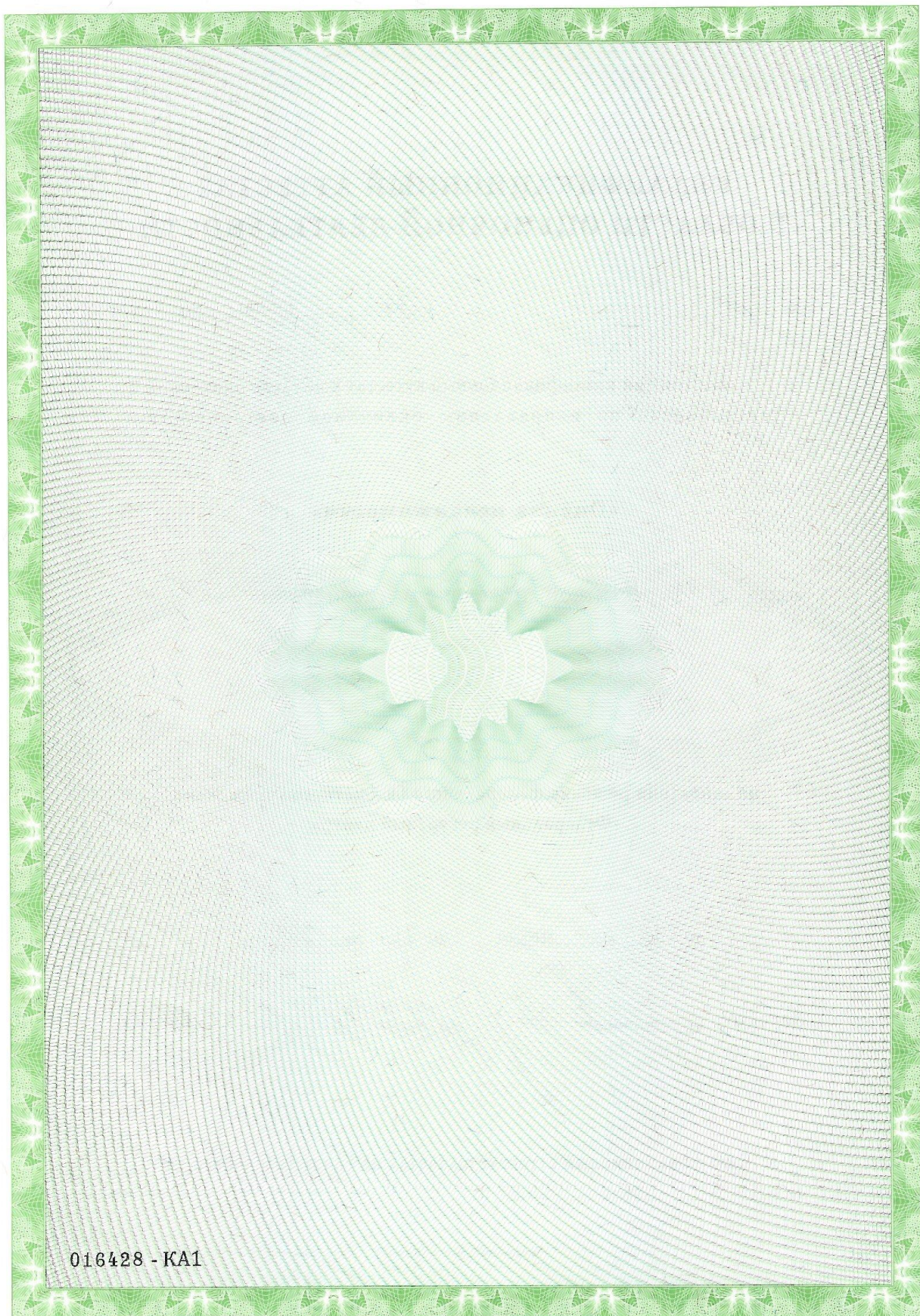


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -5-, ТБ № 456









г. Самара, Россия

«01» августа 2023 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 6570R/776/50044/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 6570R/776/50044/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Берестнева Анжелика Александровна  
 Россия, ОБЛАСТЬ САМАРСКАЯ, ГОРОД САМАРА  
 ИНН: 631907887430

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
 Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
 Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «09» августа 2023 г. по 24:00 часов «08» августа 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

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

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

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Александрова Анастасия Сергеевна

Доверенность №10213/21N от 19.10.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: Антипова Анастасия Сергеевна  
 электронная почта: AntipovaAS@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)