



ООО «Мобильный оценщик»

109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10 помещение 30/4.

ИНН 7842358640 / КПП 770901001, ОГРН 1077847398419

тел./факс: (495) 107-91-80, 8-800-707-91-80,

e-mail: info@ocenka.mobi

интернет-сайт: ocenka.mobi

Отчет №9-260209-2703717

об оценке нежилого помещения общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5 и нежилого помещения общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый №73:24:030202:2133, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36

Основание для проведения оценки:	Задание на оценку № 9-260209-2703717 от 09.02.2026 к Договору об оказании услуг №50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025
Дата оценки:	09.02.2026
Дата составления Отчета об оценке:	20.02.2026
Цель проведения оценки:	Для использования цены имущества в процедуре банкротства должника. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

Москва 2026

Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Отчет № 9-260209-2703717 от 20.02.2026

В соответствии с Заданием на оценку №9-260209-2703717 от 09.02.2026 к Договору об оказании услуг №50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025, заключенный между Заказчиком – ПАО «Сбербанк» и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик», Оценщиком была определена рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату определения стоимости.

Объект оценки:

1. Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5;
2. Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36.

Оцениваемые права на объект оценки: право собственности.

Цель оценки: для использования цены имущества в процедуре банкротства должника. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.

Ограничения (обременения) прав: при расчёте стоимости не учитываются.

Вид стоимости: рыночная и ликвидационная.

Дата оценки: 09.02.2026.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки 09.02.2026 с необходимыми допущениями и ограничениями, составила:

16 369 106 (Шестнадцать миллионов триста шестьдесят девять тысяч сто шесть) рублей с учетом НДС

13 417 300 (Тринадцать миллионов четыреста семнадцать тысяч триста) рублей без учета НДС

В том числе:

Таблица 1. Рыночная стоимость пообъектно

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	3 011 900	3 674 518
2	Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	10 405 400	12 694 588
ИТОГО		13 417 300	16 369 106

Ликвидационная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки 09.02.2026 с необходимыми допущениями и ограничениями, составила:

10 148 814 (Десять миллионов сто сорок восемь тысяч восемьсот четырнадцать) рублей с учетом НДС

8 318 700 (Восемь миллионов триста восемнадцать тысяч семьсот) рублей без учета НДС

В том числе:

Таблица 2. Ликвидационная стоимость пообъектно

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	1 867 400	2 278 228
2	Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская	6 451 300	7 870 586

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
	область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36		
ИТОГО		8 318 700	10 148 814

Настоящее заключение является неотъемлемой частью Отчета об оценке № 9-260209-2703717 «об оценке нежилого помещения общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5 и нежилого помещения общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый №73:24:030202:2133, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36» от 20.02.2026, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, проводивший настоящую оценку.

Отчет утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7с7сб567-30ас-443d-a4a2-f907fa67408d от 23.09.2024¹

О.В. Ходаева

¹ Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7с7сб567-30ас-443d-a4a2-f907fa67408d (полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/check-status/> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН представителя:503409891362))

Структура отчета

1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	10
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОЦЕНЩИКОВ, ЧЛЕНОМ КОТОРОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ОЦЕНЩИК, ПОДГОТОВИВШИЙ ОТЧЕТ	10
3.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ	10
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
5.3. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
5.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	16
5.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	18
6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	18
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	18
6.4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
6.5. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ВЕРНОГО ПОНИМАНИЯ ПОДГОТОВЛЕННОГО ОТЧЕТА	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ²¹	21
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	26
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ИССЛЕДУЕМОМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА	28
7.3.1. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. УЛЬЯНОВСКА	28
7.3.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	36
7.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
7.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	53
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
9.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОММЕНТАРИЙ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	57
9.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	57
9.2.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	58
9.2.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	60
9.2.4. ВЫВОД ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	61
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	61
9.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КН 73:24:040109:519 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	61
9.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КН 73:24:030202:2133 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	66
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	72
9.4.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
9.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	72
9.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КН 73:24:040109:519	73
9.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КН 73:24:030202:2133	78
9.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	84
9.4.6. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	85
9.4.7. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	86
9.4.8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	86
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	87
10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	96
12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	100
13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	102
13.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА/ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОЦЕНКИ	102
13.2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА И ОТРАСЛИ, А ТАКЖЕ ИЗ ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	102
СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	104

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует заданию на оценку №9-260209-2703717 от 09.02.2026 к Договору об оказании услуг №50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025.

Таблица 3. Задание на оценку

Наименование	Описание
Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>1. Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5;</p> <p>2. Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36.</p> <p>Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчёте стоимости не учитываются.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	помещение, кад. №73:24:040109:519, площадь 71,9 кв.м; помещение, кад. №73:24:030202:2133, площадь 516,1 кв.м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	помещение, кад. №73:24:040109:519, площадь 71,9 кв.м; помещение, кад. №73:24:030202:2133, площадь 516,1 кв.м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые права на объект оценки: Право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: 1. помещение, кад. №73:24:040109:519: Ипотека; 2. помещение, кад. №73:24:030202:2133: Ипотека; Ипотека в силу закона; Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав
Наличие обременений в отношении объекта оценки	1. помещение, кад. №73:24:040109:519: Ипотека; 2. помещение, кад. №73:24:030202:2133: Ипотека; Ипотека в силу закона;
Цель оценки	Для использования цены имущества в процедуре банкротства должника. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 09.02.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 09.02.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	09.02.2026.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: <ul style="list-style-type: none"> • копия выписки из ЕГРН или отчет на основании выписки ЕГРН по объекту оценки; • копия технического паспорта БТИ;
Специальные допущения, иные	• Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не

Наименование	Описание
существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<p>учитываются.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком и по отдельности.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Наименование	Описание
иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты Заказчика представлены ниже в таблице.

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес	Россия, г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	Россия, г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/997950001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002
Дата регистрации	16.08.2002 ²
Руководитель	Греф Герман Оскарович

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 5. Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный Оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10 помещение 30/4
Почтовый адрес	109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10 помещение 30/4
ИНН	7842358640
КПП	770901001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	ПАО Сбербанк г. Москва Расчетный счет 40702810038000247298 БИК 044525225 К/с 30101810400000000225
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 2500SB40R8737 страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2025 г. по 23.09.2026 г., выдан САО «ВСК»
Дипломы, свидетельства	Диплом Национальной премии в области судебной экспертизы «Золотая истина» в номинации «Лучшая экспертная компания в сфере разработки IT-продукта» по результатам 2020 года (диплом от 12.03.2021 г.)
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Шеховцов Александр Владиславович	Инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство» (диплом ВСГ 2231102 от 03.12.2007 г., выдан НОУ «Гуманитарно-технический институт», г. Курск)
	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 869723 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Белгородским университетом потребительской кооперации 31.01.2008 г.)
	Квалификационный аттестат о сдаче Единого квалификационного экзамена № 000547-028,

² Источник информации: <https://www.sberbank.ru/ru/about/today/requisites>

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
	выдан НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 27.12.2016 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037317-1 от 24.05.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 538, дата вступления 06.07.2017 г.). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 20а. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R4793, выдан САО «ВСК» 06.05.2025 г. на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия с 18.05.2025 г. по 17.05.2026 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года
	Место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, этаж 1 антр., комн. 13
	Номер контактного телефона: +7 910 731 80 00
	Почтовый адрес: 305021, г. Курск, ул. Карла Маркса, д. 72/5, кв. 33
	Адрес электронной почты: info@ocenka.mobi

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: составлено Оценщиком

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

Для подготовки настоящего Отчета об оценке иные штатные сотрудники не привлекались.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

3.1. Информация о федеральных стандартах оценки, используемых при проведении оценки объекта оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

3.2. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со стандартами оценки: Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022 г.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

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

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и (или) объекта оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилась с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой 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. (п.1 ФСО VI)

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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 (п. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

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:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

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 (п.14 ФСО I).

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. (п.9 ФСО I).

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. (п.10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В ходе проведения работ по оценке оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики оцениваемых объектов, необходимых для проведения оценочных работ, являлись:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-14906557 от 05.02.2026;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-14906892 от 05.02.2026;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-15291539 от 06.02.2026;
- Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2026-14907003 от 05.02.2026;
- Технический паспорт по состоянию на 25.01.2001.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

В процессе оценки, оценщик провел анализ предоставленных данных и документов, с учетом принятых допущений, сделал вывод:

- о признании их достоверными, надежными, существенными и достаточными;
- о соответствии состава и объема представленных документов Заказчиком целям оценки и специфики объекта оценки.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета, а также приведены в разделе 13.

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Оценке подлежит:

1. Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5;

2. Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, а также бесед с представителями Заказчика.

Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 5.1 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлены в следующих таблицах.

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения с кадастровым номером 73:24:040109:519

Показатель	Описание или характеристика показателя
Качество прав и экономические характеристики	
Имущественные права на объект оценки	Собственность (№ гос. регистрации 73:24:040109:519-73/049/2024-11, дата гос. регистрации: 13.05.2024)
Субъект права	Алиев Бахруз Гани оглы, 20.01.1982, с. Сыгдаш Масаллинский р-н Азербайджанская ССР, Российская Федерация
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека (дата гос. регистрации: 13.05.2024, № гос. регистрации: 73:24:040109:519-73/049/2024-12, срок действия с 13.05.2024 по 05.05.2034). Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Тип объекта	Нежилое помещение
Тип здания, в котором расположен объект	Жилое
Назначение помещения	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Возможное использование	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Н/д

Показатель	Описание или характеристика показателя
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д
Характеристики местоположения	
Адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5
Кадастровый номер	73:24:040109:519
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Первая линия второстепенной улицы
Окружающая застройка	Жилая
Наличие и тип парковки	Стихийная
Физические характеристики	
Этаж расположения	1 этаж
Номер на поэтажном плане	помещ. 1-5
Вход в помещение	Отдельный
Общая площадь, кв. м	71,9
в т.ч.	
подвал	0,0
цоколь	0,0
1 этаж	71,9
2 и выше	0,0
Коммуникации	Центральные
Состояние отделки	Стандартный ремонт
Дополнительная информация	-

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения с кадастровым номером 73:24:030202:2133

Показатель	Описание или характеристика показателя
Качество прав и экономические характеристики	
Имущественные права на объект оценки	Собственность (№ гос. регистрации 73:24:030202:2133-73/049/2019-2, дата гос. регистрации: 11.09.2019)
Субъект права	Алиев Бахруз Гани оглы, 20.01.1982, с. Сыгдаш Масаллинский р-н Азербайджанская ССР, Российская Федерация
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека (дата гос. регистрации: 08.10.2019, № гос. регистрации: 73:24:030202:2133-73/049/2019-4, срок действия с 08.10.2019 по 15.08.2029), ипотека в силу закона ((дата гос. регистрации: 11.09.2019, № гос. регистрации: 73:24:030202:2133-73/049/2019-3, срок действия с 11.09.2019 30 дней с даты открытия аккредитива) Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Тип объекта	Нежилое помещение
Тип здания, в котором расположен объект	Жилое
Назначение помещения	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Возможное использование	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Н/д
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д
Характеристики местоположения	
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36
Кадастровый номер	73:24:030202:2133
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально
Окружающая застройка	Жилая
Наличие и тип парковки	Стихийная
Физические характеристики	
Этаж расположения	Подвал № Подвал
Номер на поэтажном плане	пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36
Вход в помещение	Единая входная группа
Общая площадь, кв. м	516,1
в т.ч.	
подвал	0,0
цоколь	0,0
1 этаж	516,1
2 и выше	0,0
Коммуникации	Центральные
Состояние отделки	Стандартный ремонт

Показатель	Описание или характеристика показателя
Дополнительная информация	-

Осмотр и фотофиксация

Осмотр оцениваемого объекта Оценщиком не производился в связи с тем, что доступ к объекту не был предоставлен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией, предоставленными Заказчиком. При проведении детального осмотра возможно возникновение информации, отличной от ранее предоставленной, в том числе выявление скрытых дефектов, влияющих на достоверность результатов ранее определенных рыночной и ликвидационной стоимостей, в связи с чем, произведенная оценка признается недействительной и потребуются проведение новых оценочных работ.

Экономические внешние факторы влияющие на его стоимость

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами г. Ульяновск. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

5.3. Права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения сделки, при этом от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

В настоящем Отчете об оценке оценивается право собственности на следующие объекты недвижимого имущества:

- нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5;
- нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее

формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Пр Право собственности на оцениваемое недвижимое имущество подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

5.4. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Согласно Выпискам из ЕГРН об объектах недвижимости (см. Приложение №2) на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие ограничения (обременения) – ипотека, ипотека в силу закона. Согласно данным Заданию на оценку №9-260209-2703717 от 09.02.2026 к Договору об оказании услуг № 50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025 имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.

5.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки³

Оцениваемый объект с КН 73:24:040109:519, расположен по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5.

Оцениваемый объект с КН 3:24:030202:2133, расположен по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36.

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

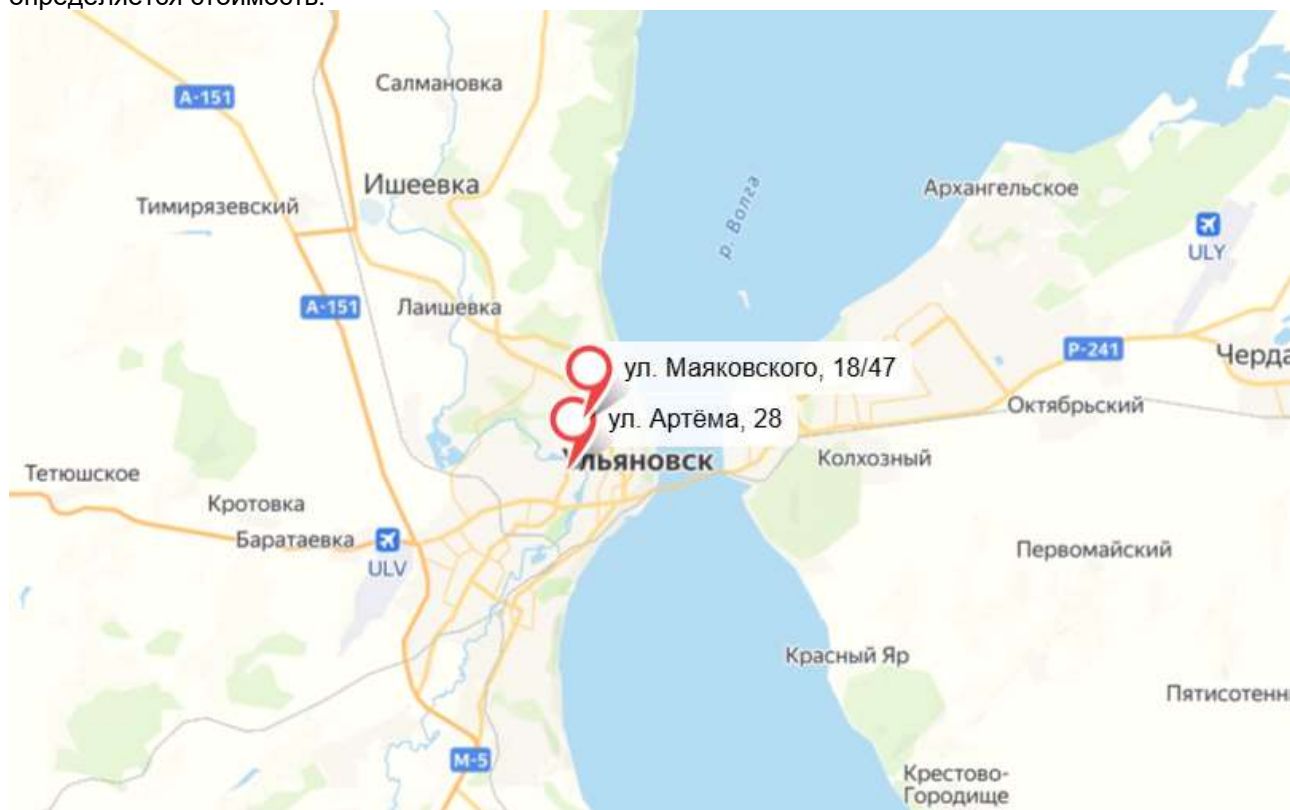


Рисунок 1. Расположение объектов на фрагменте карты Ульяновской области

³Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Мурманск>

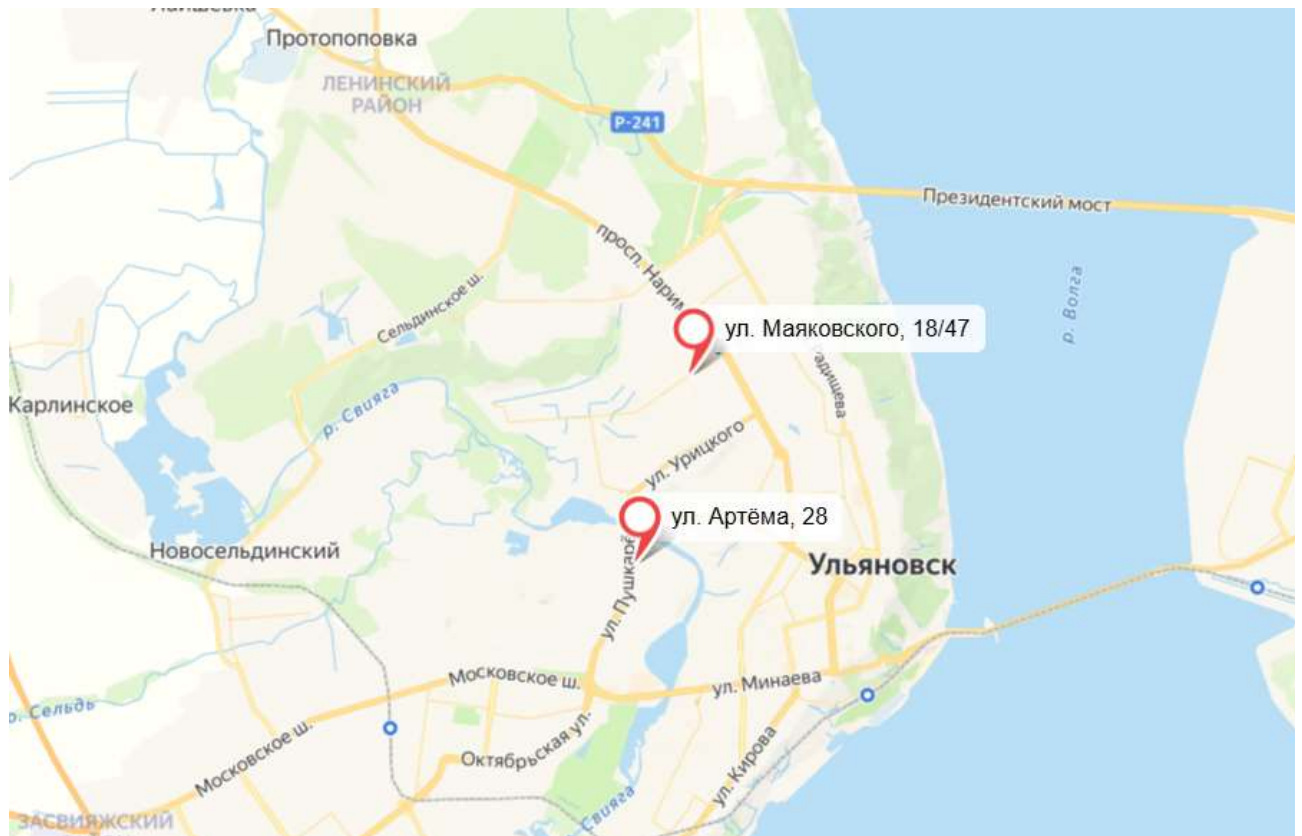


Рисунок 2. Уточненное местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Ульяновска

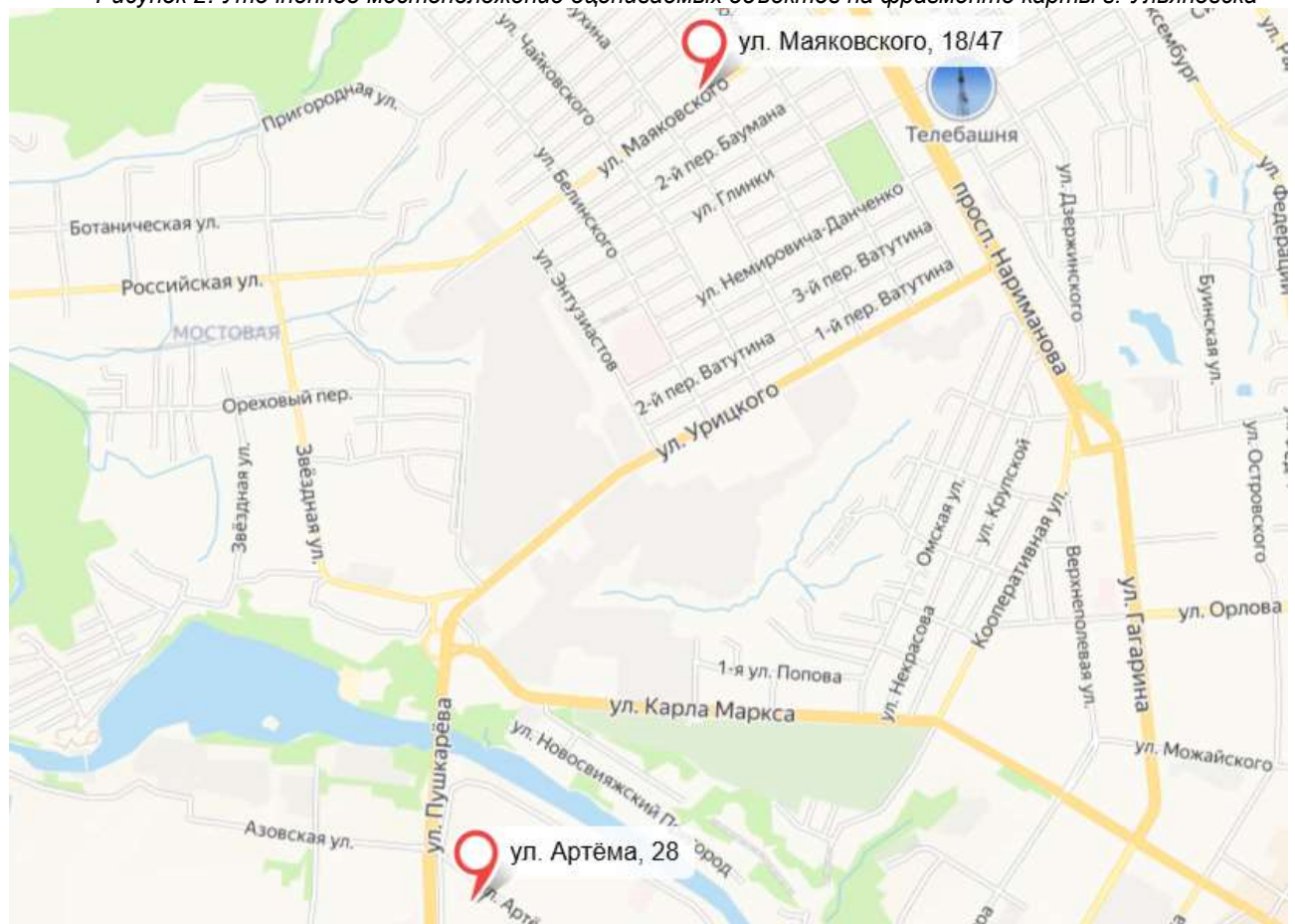


Рисунок 3. Уточненное местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Ульяновска

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

6.1. Специальные допущения

Не установлены

6.2. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

6.3. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно..
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

6.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Сведения (исходные данные), полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца (арендодателя). В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, группа капитальности объекта-аналога, наличие в составе коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца (арендодателя), как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца (арендодателя) полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2019. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные⁴ числовые данные.

- Осмотр оцениваемого объекта Оценщиком не производился в связи с тем, что доступ к объекту не был предоставлен. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. При проведении детального осмотра возможно возникновение информации, отличной от ранее предоставленной, в том числе выявление скрытых дефектов, влияющих на достоверность результатов ранее определенной рыночной стоимости (в том числе информации о дополнительных объектах недвижимости), в связи с чем, произведенная оценка признается недействительной и потребуются проведение новых оценочных работ.

6.5. Иная информация, необходимая для верного понимания подготовленного отчета

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный Отчет (далее – «оценщик»), является полномочным представителем оценочной организации Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию.

⁴ В программе Microsoft Office Excel, в настройках, установлена опция «Задать точность как на экране».

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и 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 лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки

Влияние политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта⁵

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

Таблица 10. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах, предварительная оценка – данные периодически уточняются) (продолжение)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	янв-нояб 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4
7.	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (янв-сент - 116,8 млн. кв.м.)			
	- жилых помещений (янв-нояб - 91,5 кв.м)	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования (янв-сент - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5
12.	Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению –18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

Таблица 11. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах, предварительная оценка – данные периодически уточняются)

⁵ Источник информации: <https://statielt.ru/> (Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных, январь 2026).

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 16.01.26г. 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса , млрд. долл. США	41,5 млрд.р. за 23г	53,8 млрд.р. за 24г	18,7 млрд.р. за 9 мес 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-октябрь 2025 года	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг , на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+10,0

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г. , %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	75,92
23.	Нефть Brent (Urals / Brent = 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43

Состояние и перспективы российской экономики

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

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики,

инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
	Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

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

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,

- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Влияние политической обстановки г. Ульяновская на рынок оцениваемого объекта

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а также муниципальным образованием.

Не выявлено.

Обзор социально-экономической обстановки в Ульяновской области в январе-декабре 2025⁶

Таблица 12. Основные экономические и социальные показатели

	Абсолютные данные 2025		В % к соответствующему периоду 2024	
	декабрь	январь-декабрь	декабрь	январю-декабрю
Индекс промышленного производства, %	113,4 ¹⁾	x	109,1	104,4
добыча полезных ископаемых	94,3 ¹⁾	x	104,6	99,6
обрабатывающие производства	112,5 ¹⁾	x	110,0	105,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	136,2 ¹⁾	x	98,2	92,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	102,6 ¹⁾	x	117,4	101,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности: ²⁾	74493,2	658400,0	115,5	106,3
добыча полезных ископаемых	2009,8	29466,4	72,9	88,0
обрабатывающие производства	66118,7	573677,2	117,3	106,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5278,7	42919,3	119,0	115,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1086,0	12337,1	111,3	99,7
Оборот розничной торговли	33848,2	344884,7	104,0	104,3
Оборот общественного питания	1408,5	15225,1	100,5	104,3
Объем платных услуг населению	9375,3	105071,7	99,3	102,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	7109,8	64066,7	86,3	79,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	126,1	628,8	76,3	85,5
Индекс потребительских цен, %	100,6 ³⁾	107,3 ³⁾	107,3	109,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, % (на внутренний рынок)	99,7 ¹⁾	106,0 ³⁾	106,0	108,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, %	100,4 ¹⁾	96,6 ³⁾	96,6	117,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за январь-ноябрь	+858,1	+25152,3	21,7 ⁴⁾	61,5 ⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 декабря				
Дебиторская	x	208854,5	x	x
Кредиторская	x	316809,3	x	x

⁶ Источник информации: [https://73.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/01_01_12\(1\).pdf](https://73.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/01_01_12(1).pdf)

Таблица 13. Основные экономические и социальные показатели (продолжение)

	Абсолютные данные 2025		В % к соответствующему периоду 2024	
	декабрь	январь-декабрь	декабрь	январю-декабрю
Среднесписочная численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за ноябрь, тыс. человек	312,4	313,4	99,7	100,0
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 января, тыс. человек	1,2	х	106,4	х
Начисленная средняя заработная плата одного работника за ноябрь				
номинальная, рублей	68820,4	67432,2	108,3	116,2
реальная	х	х	99,8	105,6
¹⁾ К предыдущему месяцу ²⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста ³⁾ К декабрю предыдущего года ⁴⁾ Рассчитан с учетом изменения круга отчетывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2024 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов ⁵⁾ Утвержденная оценка				

Вывод: из вышесказанного следует, что влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта носит сдержанно-положительный характер.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости⁷.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению⁸:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2025 г. и представлена далее.

Таблица 14. Классификация коммерческой недвижимости

№ п.п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка "под арендатора") с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания

⁷ Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91a.html>.

⁸ Источник информации: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki.

№ п.п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1.	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса "А" являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес -центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания, обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисе класса "А" высококачественное управление комплексом, отвечающие международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка "под арендатора") с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2.	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса "В" — это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса "А", после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса "В+", как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса "А", не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но "скромнее", чем в офисных зданиях класса "А", свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных в производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещению свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
4.1.	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2.	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.3.	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
4.4.	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5.	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Вывод

В ходе изучения предоставленных документов, фотоматериалов, местоположения, установлено, что объект оценки относится к объектам коммерческой недвижимости и представляет собой нежилые помещения свободного назначения.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в исследуемом сегменте рынка

7.3.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновска⁹

Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 31 100 руб. за 1 кв.м, от 31 100 до 74 200 руб. за 1 кв.м и свыше 74 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

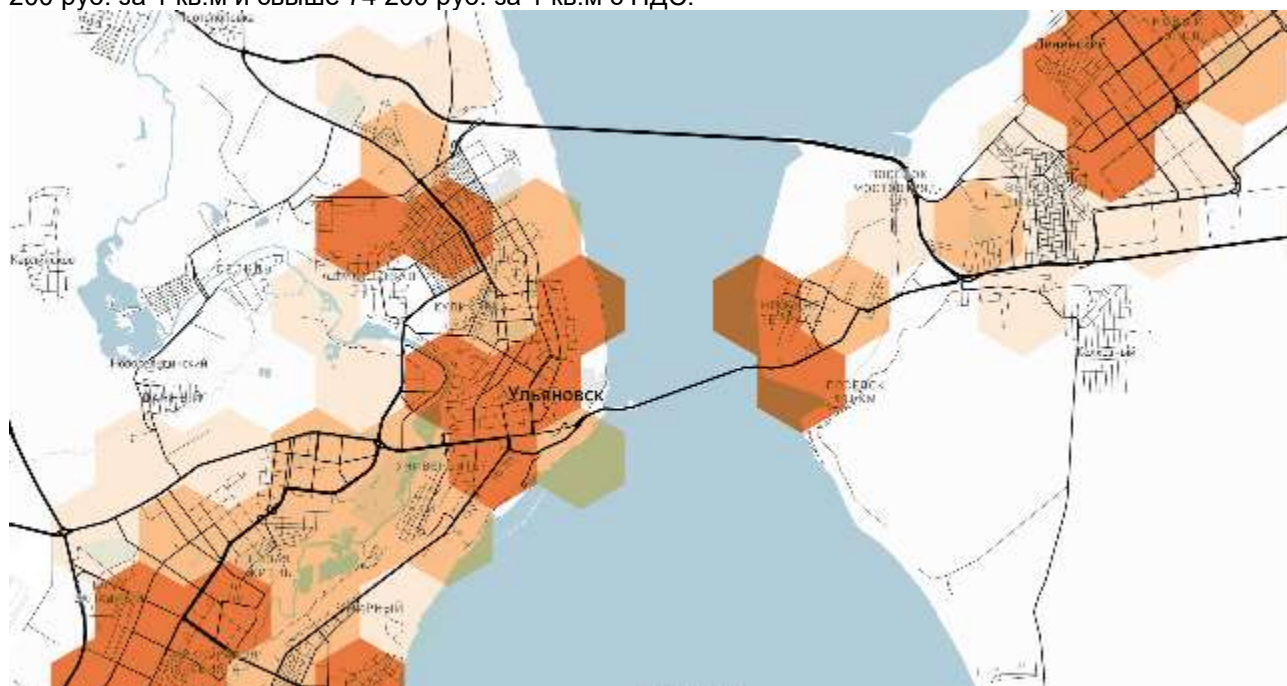


Рисунок 4. Тепловая карта цен предложений

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Ульяновска в период декабрь 2025 - январь 2026 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 23 300 до 174 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 69 500 руб., а среднее 84 100 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 20 800 руб. до 174 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 90 800 руб., среднее значение предложений 92 400 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Ульяновска составил от 11 600 руб. до 212 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 68 200 руб., а среднее значение находится на уровне 79 300 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 10 000 руб., максимальной 55 500 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 23 100 руб., а средняя цена предложения 24 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁹ Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/ulyanovsk/commercial/2026.01/>

Таблица 15. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	23 300	49 100	69 500	84 100	114 800	174 300
Офисные	20 800	69 900	90 800	92 400	110 500	174 600
ПСН	11 600	34 400	68 200	79 300	106 100	212 100
Пром/склад	10 000	12 900	23 100	24 300	33 700	55 500

В таблице ниже представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Ульяновска зафиксирован в Заволжском районе, медиана составила 100 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Ленинском районе, медиана цен находится на уровне 46 900 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Ульяновска лидирует Засвияжский район, медиана цены предложения в период декабрь 2025 - январь 2026 составила 100 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 80 000 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Заволжском районе с медианной ценой предложения 79 200 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана находится на уровне 50 200 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Засвияжском районе, медиана цены предложения на уровне 33 400 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 15 000 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Заволжском районе города.

Таблица 16. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	79 400	80 000	50 200	21 200
Заволжский	100 000	96 400	79 200	15 000
Засвияжский	76 300	100 000	59 900	33 400
Ленинский	46 900	89 800	77 000	-

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Ульяновска за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 68 700 до 82 600 руб./кв.м, с усредненным значением 73 142 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 90 800 до 99 400 руб./кв.м, со средним уровнем 96 771 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 64 800 до 69 900 руб./кв.м, усредненное значение составило 68 142 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 20 200 до 23 100 руб./кв.м, со средней величиной 21 900 руб./кв.м.

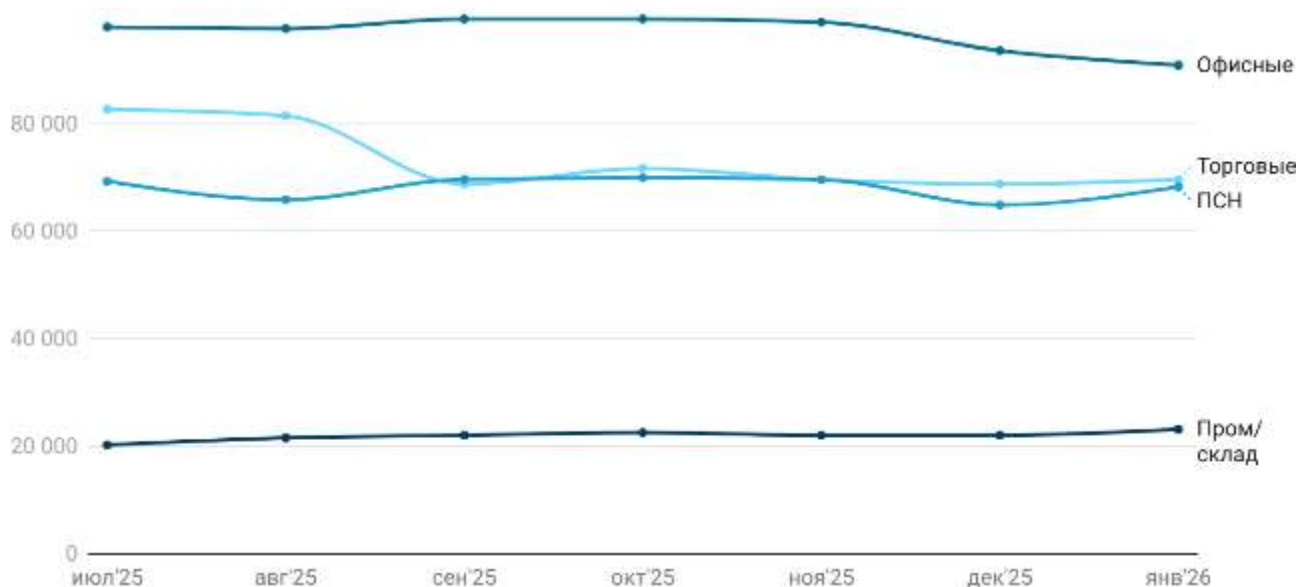


Рисунок 5. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

На рисунке ниже изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 90 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
10 000-20 000	0	0	24,44	44,72
20 000-30 000	1,35	0,52	17,27	24,87
30 000-40 000	7,43	0	14,18	27,62
40 000-50 000	64,52	8,08	5,29	1,45
50 000-60 000	2,58	11,16	5,02	1,33
60 000-70 000	10,9	4,88	9,36	0
70 000-80 000	0,38	6,45	10,29	0
80 000-90 000	0,32	15,07	2,72	0
90 000-100 000	2,71	35,39	2	0
100 000-110 000	2,77	5,72	3,06	0
110 000-120 000	1,8	7,67	0,7	0
120 000-130 000	0,49	0,87	1,14	0
130 000-140 000	0,33	0,55	0,31	0
140 000-150 000	2,42	1,26	0,36	0
Более 150 000	1,99	2,37	3,86	0

Рисунок 6. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 3 500 руб. за 1 кв.м/год, от 3 500 до 5 700 руб. за 1 кв.м/год и свыше 5 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

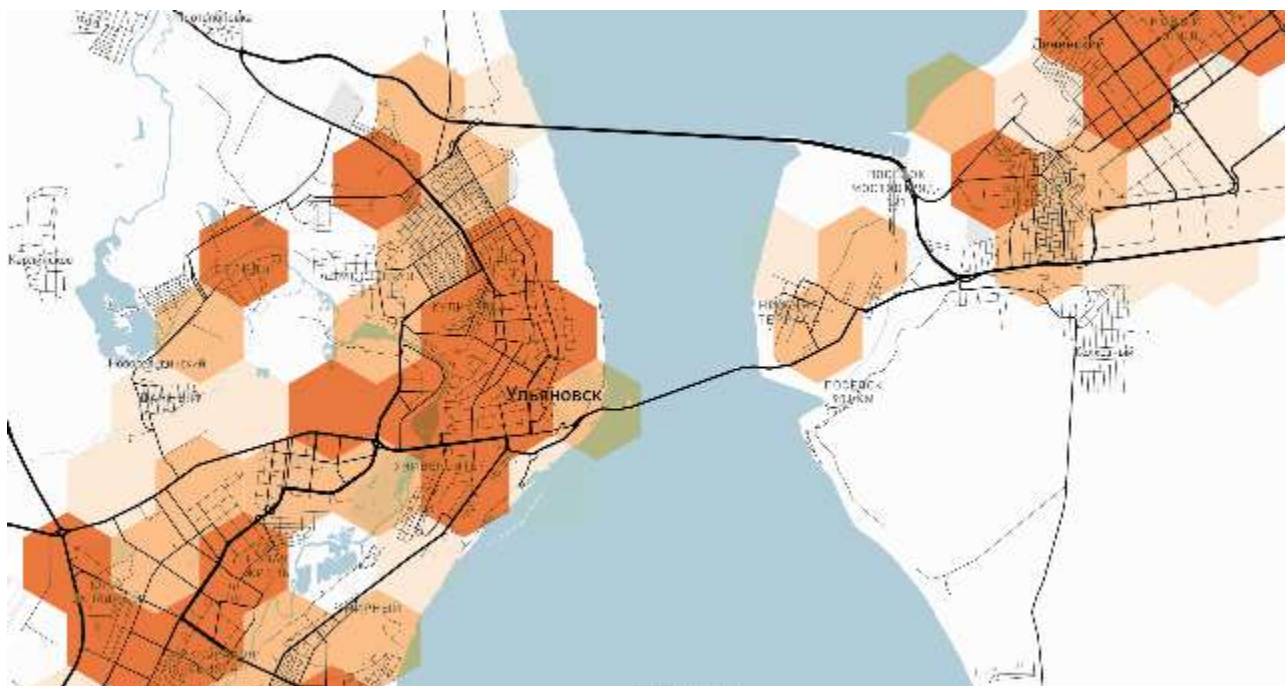


Рисунок 7. Тепловая карта арендных ставок

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Ульяновска в период декабрь 2025 - январь 2026 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 500 до 22 500 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 10 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 2 600 руб. до 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 000 руб., среднее значение составило 6 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 500 руб. до 15 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 5 900 руб., а среднее значение составило 6 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 200 руб., максимальной 4 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 2 500 руб., средняя ставка аренды 2 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Таблица 17. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 500	6 500	10 000	10 000	13 000	22 500
Офисные	2 600	4 200	6 000	6 300	8 000	12 000
ПСН	1 500	3 900	5 900	6 400	8 500	15 600
Пром/склад	1 200	1 900	2 500	2 700	3 500	4 800

В таблице ниже представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Заволжском, Засвияжском, Ленинском районах, медианное значение составило 10 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 6 445 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период декабрь 2025 - январь 2026 составил 7 106 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Железнодорожном районе города, медиана ставок там составляет 4 295 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ставкой аренды 7 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном, Заволжском, Засвияжском районах, медиана составила 5 000 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Железнодорожном районе, медианное значение находилось на уровне 2 550 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 450 руб./кв.м/год без НДС расположены в Ленинском районе города.

Таблица 18. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	6 445	4 295	5 000	2 550
Заволжский	10 000	6 004	5 000	2 500
Засвияжский	10 000	4 717	5 000	2 500
Ленинский	10 000	7 106	7 000	2 450

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась на уровне 10 000 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 5 500 до 6 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 5 757 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 5 500 до 5 900 руб./кв.м/год, средний уровень составил 5 614 руб./кв.м/год. Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) объектов промышленно-складского назначения в течение полугодия находилась на уровне 2 500 руб./кв.м/год.

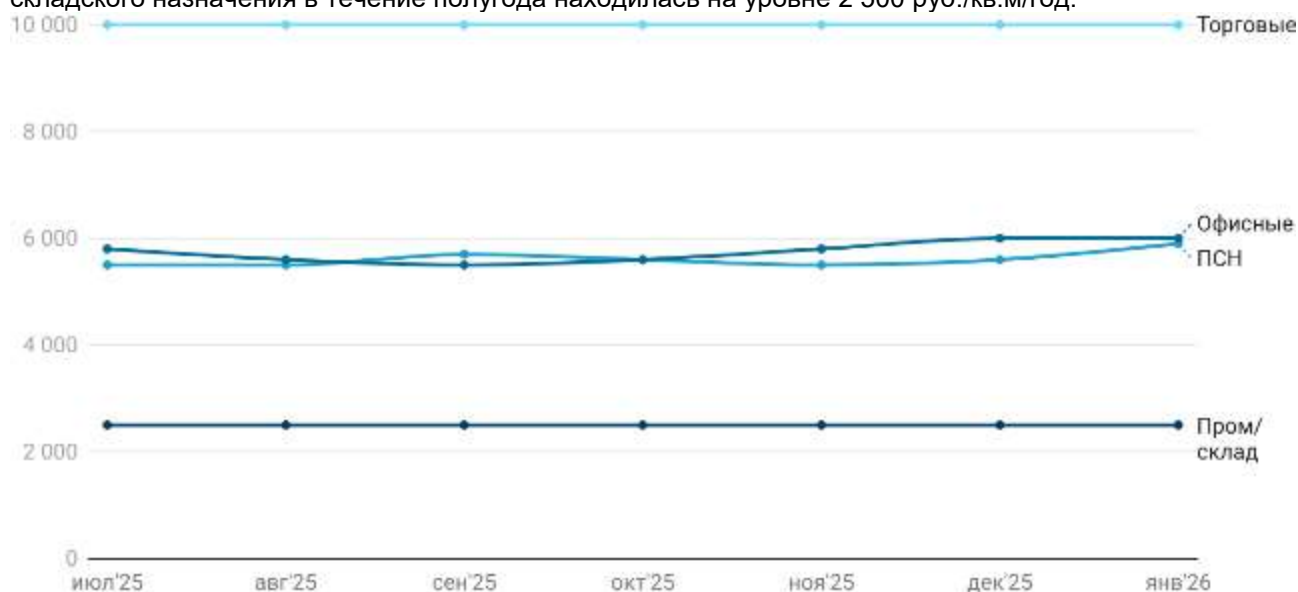


Рисунок 8. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

На рисунке ниже приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 4 000 - 6 000, помещения свободного назначения в диапазоне 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

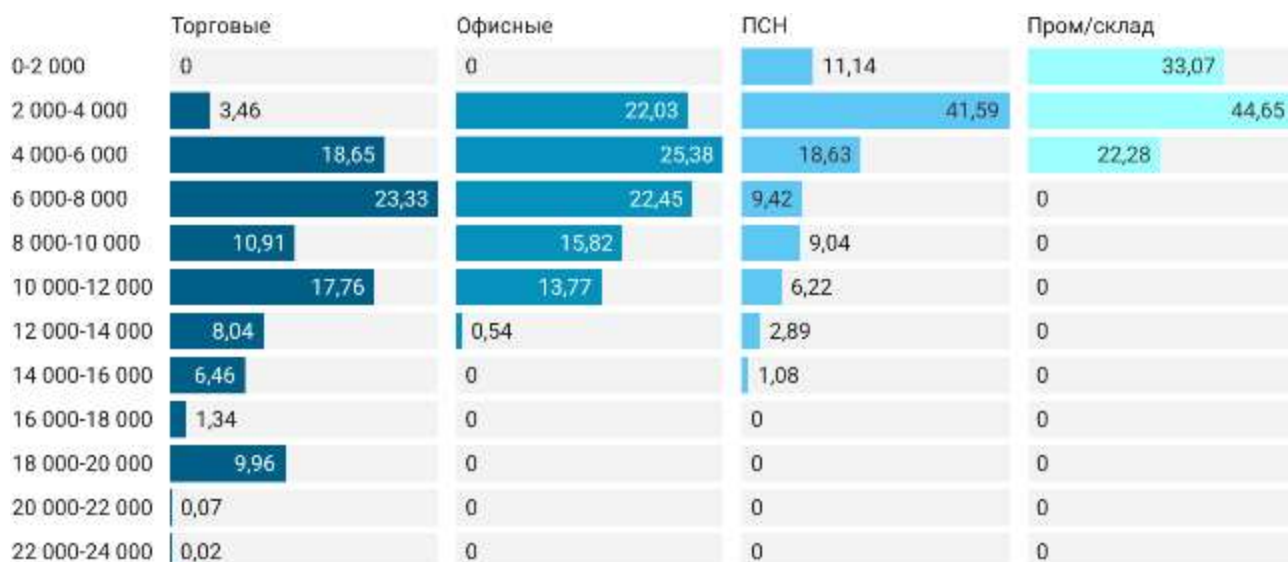


Рисунок 9. Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %

7.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

На рынке коммерческой недвижимости предоставлено достаточное количество предложений, расположенных в г. Ульяновске.

При мониторинге рынка продажи и аренды объектов коммерческого назначения г. Ульяновска Оценщик выявил следующие предложения:

Таблица 19. Предложения по продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Состояние помещения	Этаж расположения	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации	Использование в расчетах
1	Ульяновская обл., Ульяновск, Молочный пер., 6	182,0	Стандартный ремонт	1 этаж	10 920 000	60 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7914851806	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по местоположению, функциональному назначению
2	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Врача Михайлова, 32	89,0	Стандартный ремонт	1 этаж	5 900 000	66 292	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7631788495	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по правовому статусу
3	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Гая, 63	163,0	Стандартный ремонт	1 этаж	9 900 000	60 736	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7527618672	Используется в расчетах
4	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Державина, 9	139,7	Стандартный ремонт	Цоколь	5 000 000	35 791	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_federalnym_arendatorom_arend_70k_v_mesyats_7605685078	Используется в расчетах
5	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Ленина, 22	134,0	Стандартный ремонт	Цоколь	6 500 000	48 507	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/326053443/	Используется в расчетах
6	Ульяновская обл., Ульяновск, 2-й пер. Мира, 24	78,0	Стандартный ремонт	3 этаж	6 200 000	79 487	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7946975490	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по правовому статусу, этажу расположения, входной группе
7	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Станкостроителей, 20	66,5	Стандартный ремонт	1 этаж	3 950 000	59 398	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/281655687/	Используется в расчетах
8	Ульяновская обл., Ульяновск, Верхнеполевая ул., 1/16	65,6	Стандартный ремонт	1 этаж	4 300 000	65 549	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_66_m_7831139228	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по входной группе
9	Ульяновская обл., Ульяновск, Кольцевая ул., 2	99,3	Стандартный ремонт	1 этаж	5 100 000	51 360	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_99.3_m_4687729850	Используется в расчетах
10	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Кооперативная, 97	242,5	Стандартный ремонт	Подвал	9 999 999	41 237	https://realty.yandex.ru/offer/3941704390638825641/	Используется в расчетах
11	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Димитрова, 3	330,0	Стандартный ремонт	Цоколь, 1 этаж	19 000 000	57 576	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_330_m_7864549841	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по местоположению
12	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, 5	128,0	Стандартный ремонт	Цоколь	6 000 000	46 875	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_128_m_4069662178	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по местоположению

Таблица 20. Предложения по аренде коммерческой недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Состояние помещения	Этаж расположения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год НДС	Источник информации	Использование в расчете
1	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Нариманова, 100	105,0	Стандартный ремонт	1 этаж	11 429	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7868648349	Используется в расчетах
2	Ульяновская обл., Ульяновск, 3-й пер. Тимирязева, 7	70,0	Стандартный ремонт (арендные каникулы)	1 этаж	8 400	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_7882435096	Используется в расчетах
3	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Александра Невского, 2Жк2	251,0	Стандартный ремонт (арендные каникулы)	Цоколь	8 400	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ofis_sklad_251_m_7848335461	Используется в расчетах
4	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Нариманова, 52	186,0	Стандартный ремонт	1 этаж	9 600	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_186_m_709507752	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по общей площади
5	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Нариманова, 1Г	60,0	Стандартный ремонт	Цоколь	7 200	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2296144814	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по типу здания
6	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Пушкарева, 60	181,0	Стандартный ремонт	1 этаж	7 200	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovoe_ofis_181_m_7848535518	Используется в расчетах
7	Ульяновская обл., Ульяновск, Ульяновский пр-т, 7	60,0	Стандартный ремонт	1 этаж	8 400	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_pomeschenie_sklad_60_m_7688953785	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по местоположению
8	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Аблукова, 41Б	119,0	Стандартный ремонт	1 этаж	9 580	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_119_m_7941885121	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по местоположению
9	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28	85,0	Стандартный ремонт	1 этаж	9 176	https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/317782250/	Используется в расчетах
10	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, 5	128,0	Стандартный ремонт	Цоколь	6 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_128_m_4390074269	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по местоположению
11	Ульяновская обл., Ульяновск, Автозаводская ул., 33	48,0	Стандартный ремонт	1 этаж	6 250	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_s_otd.vhodom_48_m_2808556899	Не используется в расчетах, так как менее сопоставим по общей площади

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже и по аренде объектов коммерческого назначения, расположенных в г. Ульяновске, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене предложения за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Таблица 21. Диапазон цен предложений объектов коммерческого назначения

Площадь продаваемая, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
65,6-330	35 791	79 487	56 370

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 22. Диапазон арендных ставок объектов коммерческого назначения

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м в год, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
48-251	6 000	11 429	8 330

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, физическое состояние здания, состоянии отделки, наличие обременений, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Обзор рынка инвестиций I-III квартал 2025 года ¹⁰

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Суммарный объем инвестиций по итогам 2025 г. может составить около 1,2 трлн руб.

Общий объем инвестиционных сделок за три квартала 2025 г. составил 850 млрд руб. (+5% к сопоставимому периоду прошлого года). В IV квартале, как правило, совершается высокий объем инвестиционных приобретений.

Рекордный объем стрессовых сделок в России

В III квартале 2025 г. масштабировался тренд увеличения объемов стрессовых сделок (продажа объектов недвижимости и площадок под девелопмент через аукционы или реализация имущества

¹⁰ Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

для погашения кредитных обязательств). Так, за январь – сентябрь 2025 г. объем стрессовых сделок в России составил 268,4 млрд руб., что в 8 раз больше, чем за весь 2024 г. В итоге стрессовые сделки сформировали 32% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость и земельные участки под девелопмент, что является рекордным показателем за всю историю наблюдений за рынком.

2025 г. войдет в TOP-2 периода по объему инвестиций для складской и офисной недвижимости

Сделки за январь – сентябрь 2025 г. в складском сегменте составили 97,1 млрд руб. За всю историю наблюдения более значимый объем мы фиксировали лишь по итогам первых трёх кварталов 2024 г. (121,8 млрд руб.). В офисном сегменте ситуация аналогична: сумма инвестиций за 9 месяцев 2025 г. составила 319,8 млрд руб., высокий уровень – 278,8 млрд руб. отмечен за сопоставимый период прошлого года.

Гостиничный сегмент сформировал 10% общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость за три квартала 2025 г.

Сделки с гостиницами в категории 5* зафиксированы в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи и на Камчатке. Крупнейшей сделкой в сегменте в III квартале была продажа словацкой J&T Real Estate 5* гостиницы «Балчуг Кемпински» на 227 юнитов.

Активизацию инвесторов в приобретении пятизвездочных гостиничных объектов можно объяснить наибольшим приростом стоимости размещения и доходности на номер в 2024–2025 гг. на данную категорию объектов. Для сравнения: в период адаптации туристического потока к кризисам 2020 г. и 2022 г. сделки с 5* гостиницами были единичны.

Благодаря сохранению ключевой ставки на уровне 21% в течение почти трех кварталов, по итогам 9 месяцев 2025 г. мы увидели рост продаж активов для уменьшения кредитной нагрузки собственников и реализацию банками проблемных активов для снижения регуляторных резервов. Покупки недвижимости конечными пользователями уменьшились на 56% год к году из-за высокой базы в прошлом году и более дорогого фондирования сделок в 2025 г.

Снижение ключевой ставки до 16,5% в октябре и уменьшение доходности денежного рынка подталкивают инвесторов обратить больше внимания на высокодоходные активы в сегменте коммерческой недвижимости. Лимитированное предложение качественных объектов по привлекательной цене и доходности будет основным ограничением для инвесторов в 2026 г.



Рисунок 10. Общая сумма инвестиций в России, III квартал 2025 г.

Суммарный объем инвестиций за январь – сентябрь 2025 г. превысил 850 млрд руб., из них на классическую коммерческую недвижимость приходится 585,6 млрд руб., а на сделки с площадками под девелопмент – 264,6 млрд руб.

Общая доля стрессовых сделок в структуре инвестиций в классическую коммерческую недвижимость за январь – сентябрь 2025 г. составляет 37%, а за сопоставимый период 2024 г. – всего 2%. Ранее максимальная доля сделок со стрессовыми активами коммерческой недвижимости была зафиксирована в 2018 г. и составляла 17%. Статистически среднерыночной долей таких сделок можно считать уровень в 7,5% (суммарно с 2008 г.). 88% объема стрессовых инвестиций в классическую коммерческую недвижимость сформированы Московским регионом.

Общая доля стрессовых сделок в структуре инвестиций в площадки под девелопмент за январь – сентябрь 2025 г. составляет 20%, для сравнения: за сопоставимый период 2024 г. – 5%.

1,2 трлн руб. – прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г.

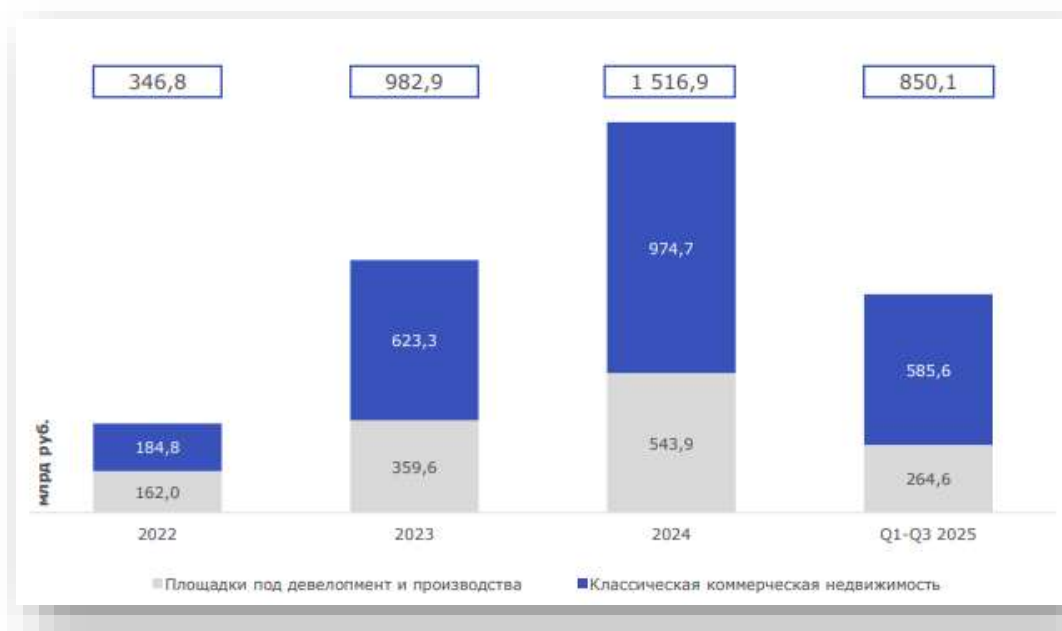


Рисунок 11. Общая сумма инвестиций в России, III квартал 2025 г.

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Основные индикаторы рынка	2022	2023	2024	I–III квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	585,6	750
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Рисунок 12. Основные индикаторы рынка

Общий объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость за первые три квартала 2025 г. составил 585,6 млрд руб., что на 11,4% выше показателей аналогичного периода прошлого года.

15,6% всех инвестиционных объемов (по источнику капитала продавца) сформированы иностранными собственниками, по итогам 2024 г. показатель составил 17,4%, а в 2023 г. – 46%. Примерами таких сделок в III квартале, кроме указанного выше «Балчуг Кемпински», стала реализация в Санкт-Петербурге двух бизнес-центров из портфеля Renaissance Development – БЦ Icon на Введенском канале и БЦ Icon House на 2-й Советской улице, а также продажа доли в портфеле проектов Malltech.

Крупнейшими стрессовыми сделками с недвижимостью по итогам девяти месяцев 2025 г. стали покупка с торгов БЦ класса Prime «Белая площадь» и обратный выкуп активов KR Properties у Росимуществва компанией «КР плюс». В совокупности они составляют 58% от общего объема перехода прав собственности на стрессовые активы коммерческой недвижимости за период.

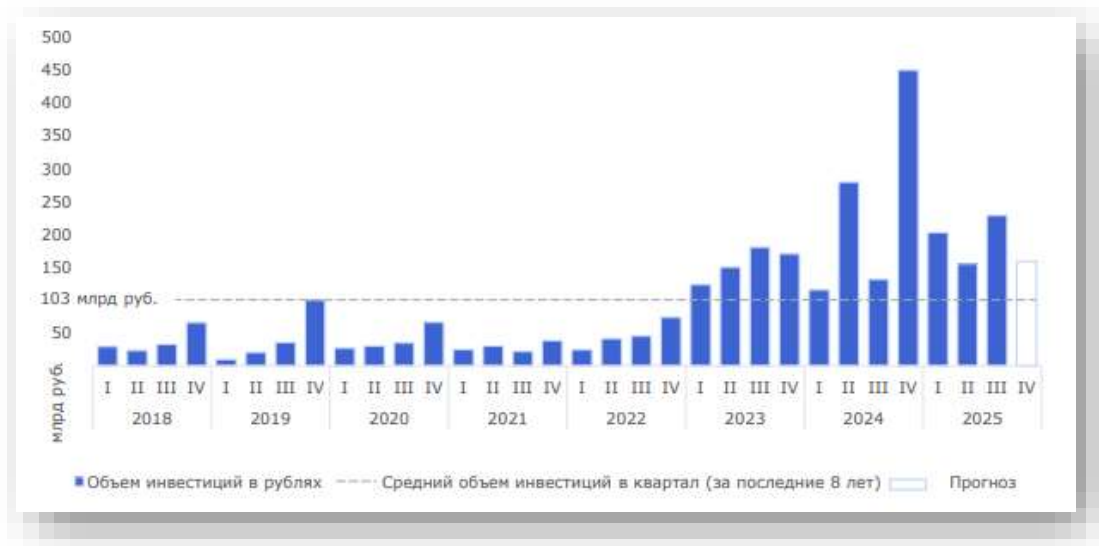


Рисунок 13. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость по кварталам



Рисунок 14. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

Офисы остались самым популярным сегментом: 55% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость.

Наибольший объем инвестиций по итогам трех кварталов сформировал офисный сегмент – 319,8 млрд руб. (+15% к аналогичному периоду 2024 г.). При этом стоит отметить, что за весь 2024 г. сумма составила 560,7 млрд руб. ввиду заключения ряда крупных сделок в конце года.

98% офисных сделок за рассматриваемый период было заключено в Москве. Чаще всего офисную недвижимость приобретали банки (113 млрд руб., из них с инвестиционной целью 67%), частные инвесторы (81,5 млрд руб., из них 95% инвестиционный объем) и корпоративный сектор (57,2 млрд руб., из них 2% под инвестиции).

Складская и торговая недвижимость нарастили долю в общей структуре (до 17% и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%.

Объем инвестиций в гостиничную недвижимость за первые три квартала (59,1 млрд руб.) превысил годовой объем инвестиций в сегмент за весь 2024 г. (53 млрд.), увеличив долю в структуре инвестиций до 10%.



Рисунок 15. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ЦЕЛИ БУДУЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



Рисунок 16. Офисная недвижимость

Долевое распределение приобретений офисов под собственное размещение составило 32% против 68% сделок с целью получения арендного дохода. Крупнейшей сделкой является покупка с торгов БЦ класса Prime «Белая площадь» в третьем квартале. Для сравнения: в 2024 г. ситуация была диаметрально противоположной — лишь 16% осуществлялось с целью получения арендного дохода, ввиду двух крупных сделок под собственное размещение от государственных структур.

В складской недвижимости доля инвестиционных приобретений выросла до 92%, в том числе с уже сформированным арендным потоком от крупных федеральных компаний. Основную часть инвестиционных сделок — 76% в денежном выражении — совершили ЗПИФы. Большая часть складских сделок представлена в Московском регионе (77% в денежном выражении). Наиболее масштабной стала покупка во втором квартале 2025 г. Central Properties (Parus) последнего актива бельгийской Ghelamco, — складского комплекса площадью 243 тыс. кв. м в Дмитрове.

Крупнейшей инвестиционной сделкой в торговом сегменте стало приобретение инвестиционным фондом Valchug Capital в третьем квартале доли компании Malltech Holding, которой принадлежит портфель торгово-развлекательных центров в России.

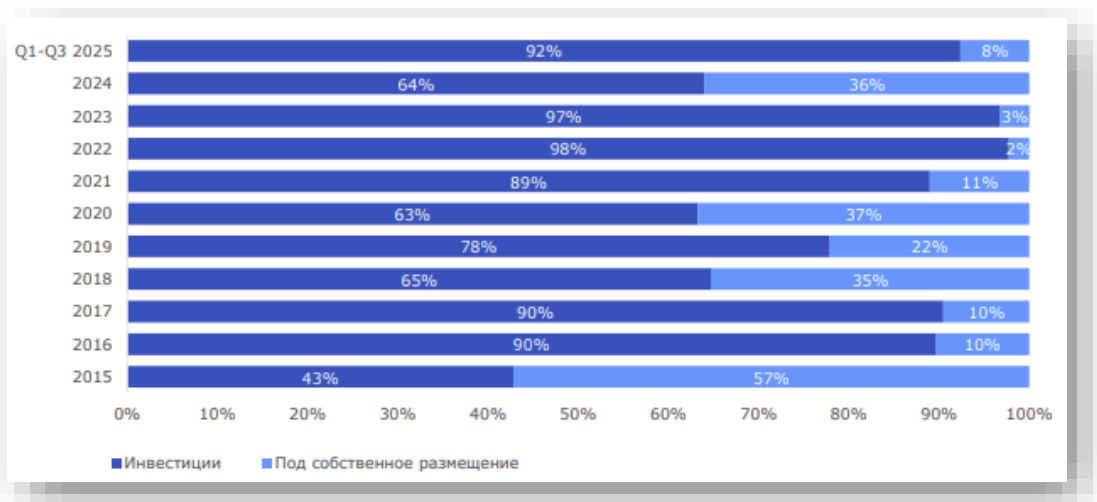


Рисунок 17. Складская недвижимость

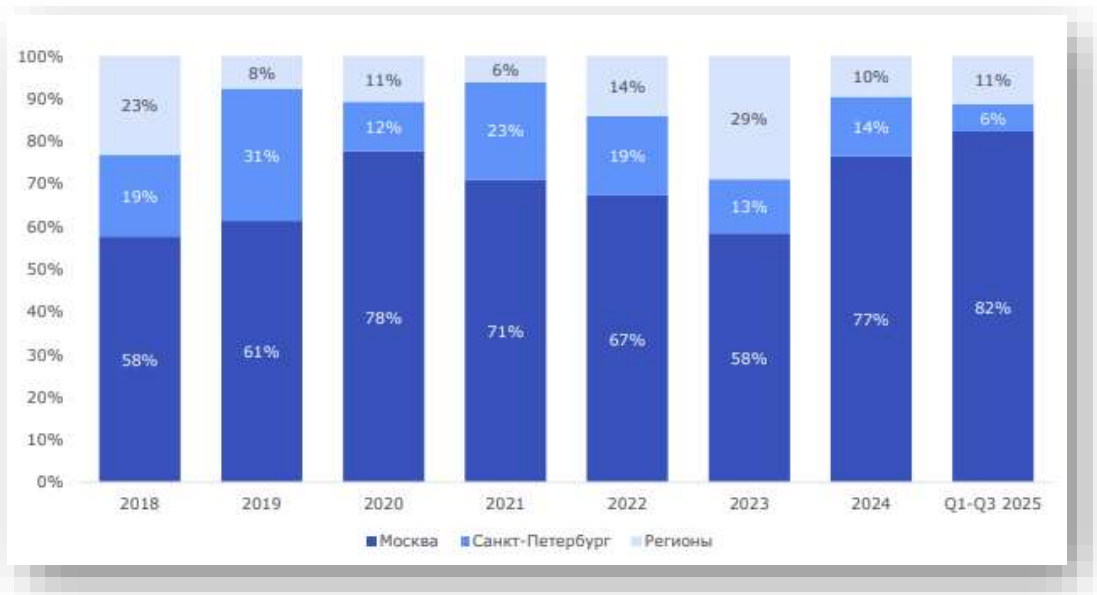


Рисунок 18. Структура сделок по географическому признаку

Инвестиции в классическую коммерческую недвижимость по итогам трех кварталов 2025 г. показывают прирост на 11,4% к сопоставимому периоду рекордного 2024 г., вместе с тем при разбивке по регионам локальные тренды отличаются от общего. Так, Московский рынок (482,3 млрд руб.) показывает прирост в объеме инвестиций на 15,6% год к году, Санкт-Петербург (37,7 млрд руб.) на 17,7% выше объемов первых трех кварталов 2024 г., а другие регионы России (65,6 млрд руб.) показывают замедление активности на 14,1% к сопоставимому периоду прошлого года.

Несмотря на отрицательную динамику за девять месяцев сумма инвестиций в регионы к концу III квартала выросла в 3,8 раза: по итогам I полугодия 2025 г. она составляла всего 17,2 млрд руб. Такой рост сформировали сделка с портфелем Malltech и продажа 5* отеля «Swissotel Resort Сочи Камелия». Все крупные зафиксированные региональные сделки в 2025 г. были заключены в инвестиционных целях.

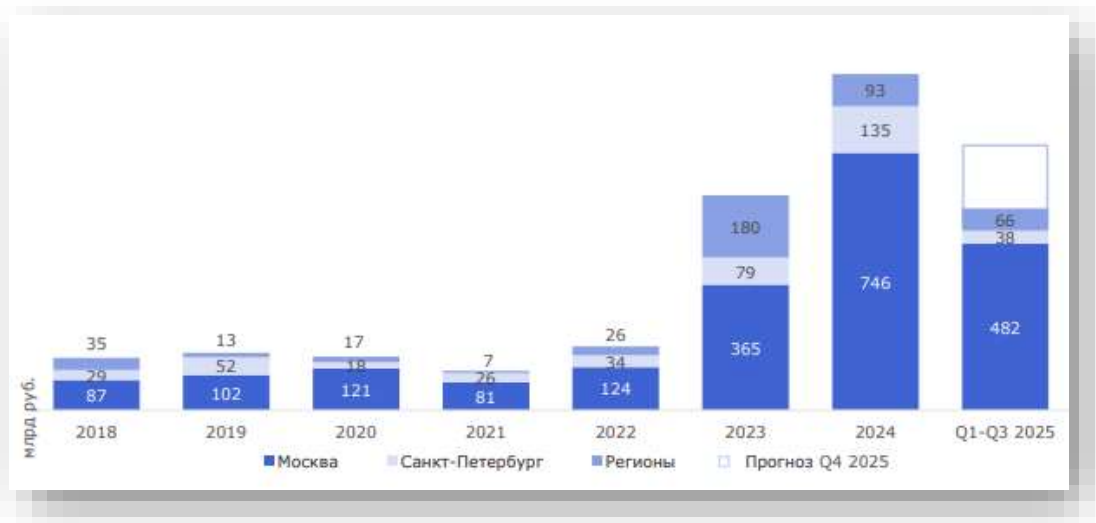


Рисунок 19. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

7.5 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Для выявления полного списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

1. Предложения к аренде, опубликованные на сайтах, предлагающих коммерческие помещения к аренде: avito.ru, cian.ru, yandex.ru;
2. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025;
3. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимости и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025;
4. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости, под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025;
5. Информационно-аналитический сайт «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>).

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Вид ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Условия ФИНАНСИРОВАНИЯ

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, чаще всего используют данные Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru/>) где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Размер возможной величины торга был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025».

Таблица 23. Поправка на торг, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	3,1%	11,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,2%	4,3%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	8,5%	4,4%	12,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	5,0%	15,6%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	2,9%	11,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,6%	3,2%	12,0%
3. Объекты свободного назначения	8,4%	4,0%	12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,9%	4,8%	14,9%

Местоположение объекта

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025», местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Таблица 24. Отношение цен и арендных ставок для местоположения в пределах города, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,93	0,86	1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,71	0,88
Окраины городов, промзоны	0,66	0,56	0,77
Районы крупных автомагистралей города	0,79	0,70	0,88

РАСПОЛОЖЕНИЕ ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие¹¹.

✓ местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);

✓ важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;

влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами — променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улице, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

Таблица 25. Классификация городских улиц и дорог¹²

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты — основные магистральные улицы в зоне

¹¹ Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025

¹² Источник: <http://dor23.ru/?id=921>

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
	<p>общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение</p> <p>б) Транспортные магистрали — основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения</p> <p>Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения</p>
III. Улицы и дороги с местным движением	<p>а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается</p> <p>б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения</p>
IV. Пешеходные улицы	<p>Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках — легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарнозащитным зонам</p>

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные улицы, к второстепенным улицам – улицы и дороги с местным движением.

Таблица 26. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисных объектов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0.91	0.84	0.98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0.93	0.89	0.97

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м общей площади.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025, уравнение зависимости удельной цены 1 кв.м недвижимости от площади имеет вид:

$$y = 1,53 \cdot x^{(-0,11)},$$

где y – удельный показатель, x – площадь, кв.м.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, расширенный интервал

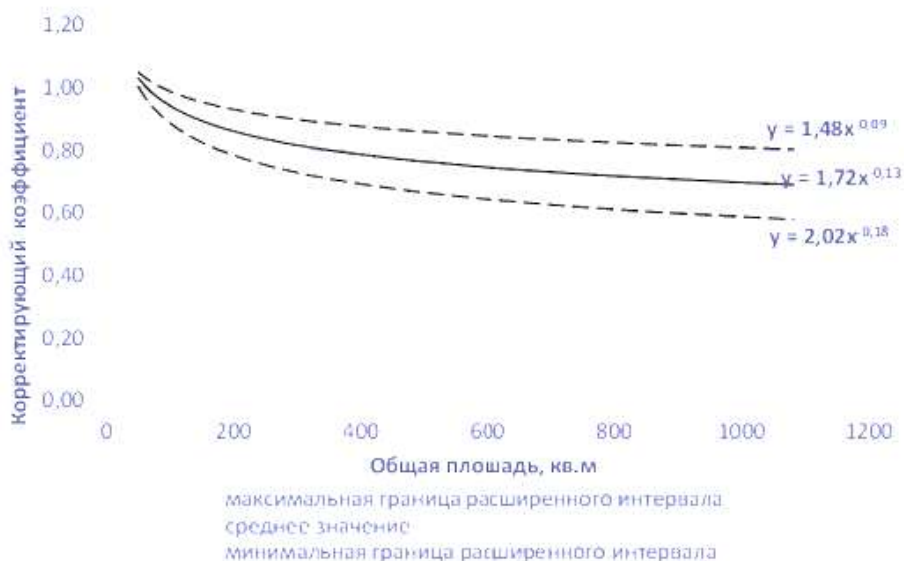


Рисунок 20. Зависимость удельной цены от площади объекта свободного назначения, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

$$y = 1,30 * x^{(-0,07)},$$

где y – удельный показатель, x – площадь, кв.м.

Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, расширенный интервал

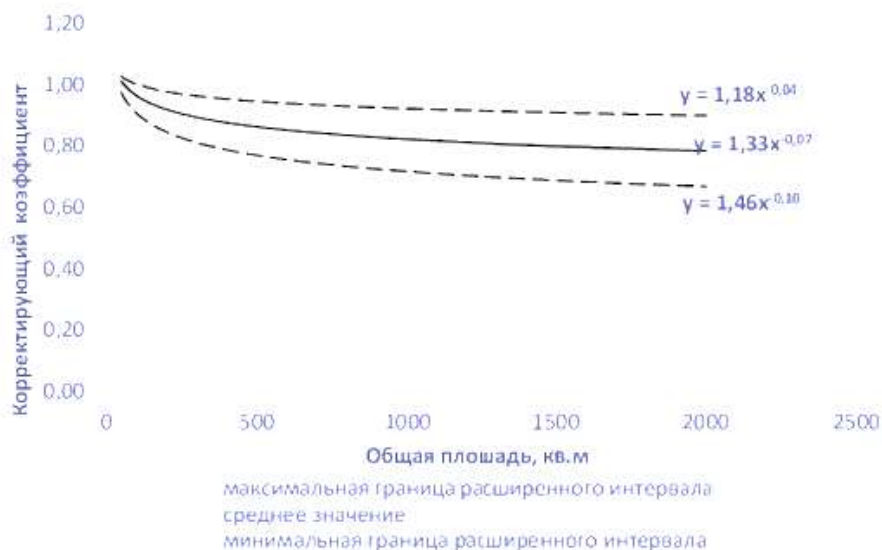


Рисунок 21. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта свободного назначения, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Коэффициент корректировки при расчете удельной стоимости/арендной ставки равен:

$$K = Y_{OO} / Y_{OA}, \text{ где:}$$

КП – размер корректировки на площадь

Y_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта оценки, руб.;

Y_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки на площадь для объекта-аналога, руб.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Размер поправки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Таблица 27. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисной недвижимости, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.93	0.90	0.96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.82	0.69	0.95
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.65	0.90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.94	0.90	0.98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.88	0.75	1.00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.81	0.70	0.93

НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА

Размер поправки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие¹³:

- ✓ местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- ✓ важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- ✓ влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- ✓ внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Таблица 28. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.88	0.81	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.89	0.82	0.95

ТИП ОБЪЕКТА

Размер поправки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

¹³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025

Таблица 29. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.89	0.83	0.95
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	0.90	0.85	0.96

Тип площади

Размер поправки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Таблица 30. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со свободной планировкой (опен-офис) к удельной цене такого же объекта с планировкой смешанного типа	0.93	0.87	0.98
Отношение удельной цены объекта с планировкой кабинетного типа к удельной цене такого же объекта с планировкой смешанного типа	0.88	0.82	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со свободной планировкой (опен-офис) к удельной арендной ставке такого же объекта с планировкой смешанного типа	0.93	0.87	0.98
Отношение удельной арендной ставки объекта с планировкой кабинетного типа к удельной арендной ставке такого же объекта с планировкой смешанного типа	0.88	0.82	0.95

Наличие и тип парковки

Размер поправки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Таблица 31. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип парковки, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0.93	0.88	0.99
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0.90	0.84	0.96

ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Размер поправки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Таблица 32. Коэффициенты, учитывающие различие в физическом состоянии зданий, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.81	0.72	0.90
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.63	0.53	0.74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.82	0.74	0.91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0.66	0.56	0.77

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом охарактеризовать уровень отделки можно с учетом приведенной выше таблицей:

- комфортный ремонт (отделка премиум);
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- требуется косметический ремонт (в т.ч., под чистовую отделку);
- требуется капитальный ремонт (в т.ч., без отделки);

На основании вышеприведенной градации отделки помещения была сформированная табличная матрица коэффициентов уровня отделки оцениваемого объекта и аналога.

Таблица 33. Коэффициенты, учитывающие различие в разном состоянии, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.85	0.78	0.92
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.76	0.69	0.84
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.67	0.58	0.76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.85	0.78	0.92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.77	0.69	0.84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0.66	0.58	0.75

НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ И ОБОРУДОВАНИЯ

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Для определения поправки на наличие мебели и оборудования использовались данные Информационного портала недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) Статистика рынка. Корректировки на 01.01.2026 года.

Таблица 34. Коэффициенты, учитывающие наличие оборудования и мебели

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,19	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,99	1,14	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,17	1,11
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,14	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,07	1,03

СОСТАВ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Операционные расходы – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта. Согласно исследованиям, приведенным в источнике «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., в состав операционных расходов входят два вида типовых расходов: типовые расходы собственника и типовые расходы арендатора.

Типовые расходы собственника включают в себя:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Условно-постоянные расходы относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

Б. Условно-переменные расходы (эксплуатационные расходы) относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. При этом предполагается, что коммунальные (плата за электричество, водоснабжение и канализацию, отопление) и прочие эксплуатационные расходы (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.)), которые несет арендатор, не входят в состав эксплуатационных расходов.

1. на содержание территории и вывоз мусора;
2. расходы на управление.

В. Расходы на замещение относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Согласно п. 6 и п. 7 источник «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., часть эксплуатационных расходов (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.), текущий (мелкий) ремонт) и коммунальных платежей (плата за электричество, плата за водоснабжение и канализацию, плата за отопление), как правило, несет арендатор.

Структура и размер коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора от удельной валовой арендной ставки (типовые операционные расходы арендатора) представлены в таблицах ниже.

Таблица 35. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
Коммунальные расходы		Коммунальные расходы	
<ul style="list-style-type: none"> • плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление. 	-	<ul style="list-style-type: none"> • плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление. 	
Эксплуатационные расходы		Эксплуатационные расходы	
<ul style="list-style-type: none"> • уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт; 	<ul style="list-style-type: none"> • содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.). 	-	<ul style="list-style-type: none"> • уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт; • содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).
Условия чистой аренды	Условия валовой аренды	Условия чистой аренды	Условия валовой аренды
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
Прочие расходы		Прочие расходы	
-	<ul style="list-style-type: none"> • налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата); • страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера). 	-	<ul style="list-style-type: none"> • налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата); • страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера).

Таблица 36. Доля типовых операционных расходов арендатора и расходов собственника офисной недвижимости и сходных типов объектов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,4%	2,8%	6,1%
Водоснабжение и канализация	2,6%	1,4%	3,8%
Отопление	5,6%	3,7%	7,5%
Итого коммунальные платежи	12,6%	7,8%	17,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,9%	1,7%	4,1%
Интернет и средства связи	1,9%	1,1%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,4%	3,6%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	1,2%	3,6%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,8%	1,0%	4,6%
Итого эксплуатационные платежи	15,4%	8,0%	22,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,9%	4,9%	10,9%

7.6 Основные выводы по рынку коммерческой недвижимости

Оценщиком были найдены предложения по продаже и по аренде объектов коммерческого назначения, расположенных в г. Ульяновске, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене предложения за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Таблица 37. Диапазон цен предложений объектов коммерческого назначения

Площадь продаваемая, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
65,6-330	35 791	79 487	56 370

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 38. Диапазон арендных ставок объектов коммерческого назначения

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м в год, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
48-251	6 000	11 429	8 330

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, физическое состояние здания, состоянии отделки, наличие обременений, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

В соответствии с п. 13 ФСО 7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

- *юридическая разрешенность/допустимость* – все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

- *физическая осуществимость* – из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- *финансовая оправданность* – анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- *максимальная эффективность* – в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое юридически допустимо и соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов с учетом юридической разрешенности, физической осуществимости и финансовой оправданности.

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

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5 и нежилое помещение общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый №73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36.

Юридическая разрешенность/допустимость

Оцениваемые помещения расположены в многоквартирных жилых домах и относятся к объектам нежилого фонда. Их использование как жилого - юридически запрещено, так как не отвечает требованиям, которые предъявляются к жилым помещениям (согласно данным «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»). Согласно п. 4.10 «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» в подвальном, цокольном, первом и втором этажах жилого здания (в крупных и крупнейших городах в третьем этаже) допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека (к которым в том числе относятся производственные помещения). Также запрещается размещение складов любого назначения, в том числе оптовой или мелкооптовой торговли.

Таким образом, использование объекта оценки в качестве жилого и производственно-складского юридически не допустимо, а в качестве офисно-торгового (свободного) назначения юридически не запрещено.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого объекта (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме нежилого помещения. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Рассматриваемое помещение с КН 73:24:040109:519 обладает следующими физическими характеристиками:

- тип объекта: нежилое встроенное помещение;
- этаж расположения: 1 этаж;
- состояние внутренней отделки: стандартный ремонт;
- вход в помещение: отдельный;
- вход в помещение относительно красной линии осуществляется с первой линии второстепенной улицы;
- рассматриваемый объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Рассматриваемое помещение с КН 73:24:030202:2133 обладает следующими физическими характеристиками:

- тип объекта: нежилое встроенное помещение;
- этаж расположения: подвал;
- состояние внутренней отделки: стандартный ремонт;
- вход в помещение: единая входная группа;
- вход в помещение относительно красной линии осуществляется внутриквартально;
- рассматриваемый объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

В результате анализа документов можно сделать вывод, что физически возможными являются любые юридически допустимые варианты использования объекта. Таким образом, оцениваемые помещения возможно использовать в качестве офисно-торговых (свободного) назначения.

Финансовая оправданность

На данном этапе анализируются физически реализуемые и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные. Варианты использования объектов – в качестве офисно-торгового (свободного) назначения. В связи с тем, что потенциальные доходы при сдаче объектов в аренду превышают прогнозируемые эксплуатационные затраты, а также учитывая существующий спрос на аренду объектов коммерческого назначения, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение финансовую оправданность при следующем виде использования: офисно-торгового (свободного) назначения.

Местоположение, этаж расположения, планировка оцениваемых помещений обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве офисно-торгового (свободного) назначения.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности оцениваемого объекта возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение, этаж расположения, планировка оцениваемых помещений обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве помещения свободного назначения, что юридически допустимо и финансово оправдано.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных (допустимых), физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве помещений свободного назначения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия ¹⁴:

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).

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

В процессе оценки оценщик:

- соблюдает требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России;

- рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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;

- может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки ¹⁵;

- собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки, учитывая допущения оценки и компетентность источника информации, и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки;

- использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

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. ¹⁶

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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или

¹⁴ ФСО III, раздел I, п. 1.

¹⁵ ФСО V, раздел I, п. 1.

¹⁶ ФСО V, раздел I, п. 1.

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 оценки¹⁷.

9.2. Обоснование выбора подхода и метода оценки для определения рыночной стоимости Объекта оценки, комментарий отказа от использования подхода к оценке

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества регулируется требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции¹⁸;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200¹⁹;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611²⁰.

При выборе подходов и методов оценки учитывались рекомендации использования, а также критерии возможности и целесообразности применения подходов, отраженные в федеральных стандартах оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.

9.2.1. Сравнительный подход²¹

Сравнительный подход представляет собой 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). Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения (метод сравнения продаж).

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж (метод корректировок) и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью

¹⁷ ФСО V, раздел I, п. 3

¹⁸ ФЗ – 135, Статья 14 «Права оценщика»

¹⁹ ФСО V, раздел I, п. 1, 2

²⁰ ФСО №7, раздел VI, п. 25

²¹ ФСО V, раздел II

понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных региона:

- <https://www.cian.ru>
- <http://www.domofond.ru/>
- <http://www.avito.ru/>
- <http://www.move.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Анализ применения подхода и метода оценки/отказа от использования подхода к оценке

По результату проведенного анализа:

- количественных и качественных характеристик объекта оценки с учетом прав на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения;
- фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;
- основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщик пришел к выводу по объему и качеству информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки

Таблица 39. Анализ объема и качества информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
1	Активность рынка	По результатам проведенного анализа фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество сделок/предложений с аналогами
2	Доступность информации о сделках	Информация о сделках является закрытой и не публикуется в открытых источниках, и была не доступна Оценщику в период процесса оценки. Но, учитывая, что Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки, как: цены сделок и цены предложений, в связи с чем, Оценщик использовал цены предложений, информация о которых доступна в открытых источниках и легко проверяема, что свидетельствует о высокой степени ее достоверности и удовлетворяют таким требованиям как: достоверности, надежности и существенности
3	Актуальность рыночной ценовой информации	Оценщик использовал предложения с датой публикации до даты оценки. Глубина ретроспективного поиска не превышает типичного срока экспозиции анализируемого сегмента, все объявления актуальны на дату оценки, что было установлено в ходе телефонных переговоров с представителями продавцов
4	Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки	Все выбранные объекты-аналоги наиболее близки по своим существенным характеристикам к объекту оценки.

Источник: анализ Оценщика

* Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, п 5, Раздел II

На основании проведенного анализа применения сравнительного подхода (см. таблицу выше), Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости объекта оценки возможно и целесообразно применить сравнительный подход методом сравнения продаж (метод корректировок).

9.2.2. Доходный подход²²

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный

²² ФСО V, раздел III.

подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Анализ применения подхода и метода оценки/отказа от использования подхода к оценке

Анализ возможности и целесообразности применения доходного подхода приведен ниже в таблице Таблица 40. Анализ возможности и целесообразности применения доходного подхода

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
1	Способность объекта приносить доход	Оцениваемый объект относится к недвижимости, способной генерировать доход. Объект оценки не является объектом недвижимости, который по своему функциональному назначению предназначен для ведения специфического бизнеса. Таким образом, доход предполагается в виде периодических платежей за сдачу в аренду. Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.
2	Степень неопределенности будущих доходов	

Источник: анализ Оценщика

*Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, п 12, Раздел III

Ниже представлен анализ объема и качества информации о предложениях по арендным ставкам за объекты, аналогичными объекту оценки

Таблица 41. Анализ объема и качества информации по арендным ставкам за объекты, аналогичными объекту оценки

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
1	Активность рынка	По результатам проведенного анализа фактических данных по арендным ставкам за объект недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество сделок/предложений с аналогами
2	Доступность информации о сделках	Информация о сделках является закрытой и не публикуется в открытых источниках, и была не доступна Оценщику в период процесса оценки. Но, учитывая, что Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки, как: цены сделок и цены предложений, в связи с чем, Оценщик использовал цены предложений, информация о которых доступна в открытых источниках и легко проверяема, что свидетельствует о высокой

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
		степени ее достоверности и удовлетворяют таким требованиям как: достоверности, надежности и существенности
3	Актуальность рыночной ценовой информации	Оценщик использовал предложения с датой публикации до даты оценки. Глубина ретроспективного поиска не превышает типичного срока экспозиции анализируемого сегмента, все объявления актуальны на дату оценки, что было установлено в ходе телефонных переговоров с представителями арендодателя
4	Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки	Все выбранные объекты-аналоги наиболее близки по своим существенным характеристикам к объекту оценки

Источник: анализ Оценщика

* Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, п 5, Раздел II

На основании проведенного анализа применения доходного подхода, Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости объекта оценки возможно и целесообразно применить доходный подход, при этом в рамках доходного подхода будет использован метод прямой капитализации.

9.2.3. Затратный подход²³

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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Анализ применения подхода и метода оценки/отказа от использования подхода к оценке

В данном случае при оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик не использовал затратный подход, поскольку он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- учитывая тип оцениваемого объекта (встроенные помещения), невозможно корректно выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемых помещений;
- так как оцениваемым объектом являются встроенные помещения, являющееся частью здания, достаточно трудно определить затраты на их строительство.

Анализ возможности и целесообразности применения затратного подхода приведен ниже в таблице

Таблица 42. Анализ возможности и целесообразности применения затратного подхода

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
1	Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки	Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение, невозможно корректно выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемых помещений
2	Надежность других подходов к оценке объекта	Затратный подход не отражает реальной рыночной величины арендной платы, в виду того, что основан на построении арендной ставки, исходя из совокупных затрат при эксплуатации объекта с учетом нормы прибыли.

Источник: анализ Оценщика

* Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, п 25, Раздел III

В соответствии с вышеизложенным Оценщик решил отказаться от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

²³ ФСО V, раздел IV

9.2.4. Вывод выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов/отказа от использования подхода к оценке

Проанализировав применимость каждого из подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик получил следующий результат, отраженный ниже:

- сравнительный подход – используется метод сравнения продаж (метод корректировок);
- доходный подход – используется метод прямой капитализации;
- затратный подход – не применялся.

9.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ВЕРИФИКАЦИИ

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация о предложениях по продаже аналогичных объектов недвижимости.

Аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

При выборе аналогов не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта²⁴.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Учитывая характеристики оцениваемого объекта в настоящем расчете за единицу сравнения принимается цена за единицу площади (1 кв.м.).

9.3.1. Определение рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:040109:519 в рамках сравнительного подхода

ВЫБОР НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОГО ИЗ НИХ

²⁴ ФСО № 7, п. 116.

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, анализируемого сегменте на основе данных принципов.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Ульяновске, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

Таблица 43. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения объекта			
Адрес	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Гая, 63	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Станкостроителей, 20	Ульяновская обл., Ульяновск, Кольцевая ул., 2
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Общая площадь, кв. м	163,0	66,5	99,3
в т.ч.	-	-	-
подвал	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,0	0,0	0,0
1 этаж	163,0	66,5	99,3
2 и выше	0,0	0,0	0,0
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные
Наличие и тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Экономические характеристики			
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Текущее использование	Не используется	По назначению	Не используется
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	9 900 000	3 950 000	5 100 000
Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	60 736	59 398	51 360
Дата предложения	27.01.2026, актуально на дату оценки	04.08.2025, актуально на дату оценки	03.01.2026, актуально на дату оценки
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации			
Контактная информация	+7 923 890-63-91	+7 917 621-14-55	+7 904 560-81-59
Источник информации	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7527618672	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/281655687/	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_99.3_m_4687729850

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение. Договор аренды с существующим арендатором заключен на типичных рыночных условиях, существует возможность расторжения без уплаты штрафных санкций.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение. Договор аренды с существующим арендатором заключен на типичных рыночных условиях, существует возможность расторжения без уплаты штрафных санкций.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, состояние внутренней отделки, стоимость, тип объекта, наличие паковки

Источник: составлено Оценщиком

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

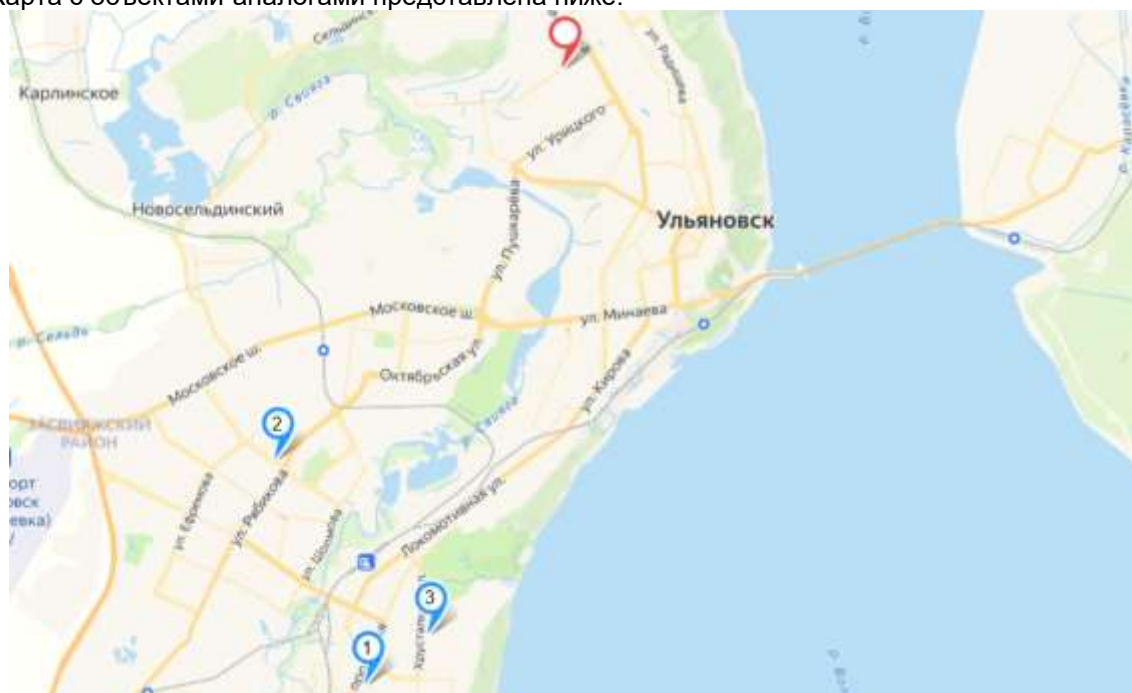


Рисунок 22. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Ульяновска (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Поправка на торг;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение;
- Поправка на различие в площади;
- Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект.

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является

«закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка принята согласно разделу 7.5 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, размер скидки к ценам предложений принят на уровне среднего значения 8,5%, коэффициент корректировки для всех объектов аналогов составляет 0,915.

Поправка на местоположение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на местоположение приведен в таблице ниже.

Таблица 44. Расчет поправки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Гая, 63	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Станкостроителей, 20	Ульяновская обл., Ульяновск, Кольцевая ул., 2
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Показатель	0,770	0,770	0,840	0,770
Коэффициент корректировки	-	0,980	0,980	0,980

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на линию застройки приведен в таблице ниже.

Таблица 45. Расчет поправки на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Показатель	0,980	0,910	0,910	0,980
Коэффициент корректировки	-	1,077	1,077	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на различие в площади

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 46. Расчет поправки на общую площадь объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	71,9	163,0	66,5	99,3
Показатель	0,987	0,887	0,997	0,946
Коэффициент корректировки	-	1,113	0,990	1,043

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на физическое состояние здания приведен в таблице ниже.

Таблица 47. Расчет поправки на физическое состояние здания

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Показатель	0,810	1,000	0,810	0,810
Коэффициент корректировки	-	0,810	1,000	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:040109:519

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Гая, 63	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Станкостроителей, 20	Ульяновская обл., Ульяновск, Кольцевая ул., 2
Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	-	60 736	59 398	51 360
Цена предложения, руб./кв.м (без учета НДС)	-	49 784	48 687	42 098
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	49 784	48 687	42 098
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	49 784	48 687	42 098
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	49 784	48 687	42 098
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	09.02.2026	27.01.2026, актуально на дату оценки	04.08.2025, актуально на дату оценки	03.01.2026, актуально на дату оценки
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Кoeffициент корректировки	-	0,915	0,915	0,915
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	45 552	44 549	38 520
Корректировка на вид использования				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	45 552	44 549	38 520
Корректировка на местоположение				
Адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Гая, 63	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Станкостроителей, 20	Ульяновская обл., Ульяновск, Кольцевая ул., 2
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Кoeffициент корректировки	-	1,000	0,917	1,000
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Кoeffициент корректировки	-	1,077	1,077	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	49 060	43 997	38 520
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	71,9	163,0	66,5	99,3
Кoeffициент корректировки	-	1,113	0,990	1,043
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие и тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Кoeffициент корректировки	-	0,810	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	44 229	43 557	40 176
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	44 229	43 557	40 176
Удельный вес аналога	-	0,2855	0,3367	0,3778
Стоимость объекта оценки, полученная в сравнительного подхода, руб./кв.м без учета НДС	42 471			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	3 053 665			

Источник: расчеты Оценщика

9.3.2. Определение рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:030202:2133 в рамках сравнительного подхода

ВЫБОР НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОГО ИЗ НИХ

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для

определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, анализируемого сегменте на основе данных принципов.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Ульяновске, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

Таблица 49. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения объекта			
Адрес	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Державина, 9	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Ленина, 22	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Кооперативная, 97
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (индивидуальная жилая застройка)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Общая площадь, кв. м	139,7	134,0	242,5
в т.ч.	-	-	-
подвал	0,0	0,0	242,5
цоколь	139,7	134,0	0,0
1 этаж	0,0	0,0	0,0
2 и выше	0,0	0,0	0,0
Этажность	Цоколь	Цоколь	Подвал
Наличие отдельного входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные
Наличие и тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Экономические характеристики			
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Текущее использование	ПВЗ	Не используется	Не используется
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	5 000 000	6 500 000	9 999 999
Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	35 791	48 507	41 237
Дата предложения	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки	18.01.2026, актуально на дату оценки
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации			
Контактная информация	+7 958 738-04-91	+7 989 310-06-96	+7 903 336-19-68
Источник информации	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_federalnym_arendatorom_arend_70k_v_mesyats_7605685078	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/326053443/	https://realty.yandex.ru/offer/3941704390638825641/

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение. Договор аренды с существующим арендатором заключен на типичных рыночных условиях, существует возможность расторжения без уплаты штрафных санкций.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, состояние внутренней отделки, стоимость, тип объекта, наличие паковки	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение. Договор аренды с существующим арендатором заключен на типичных рыночных условиях, существует возможность расторжения без уплаты штрафных санкций.

Источник: составлено Оценщиком

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

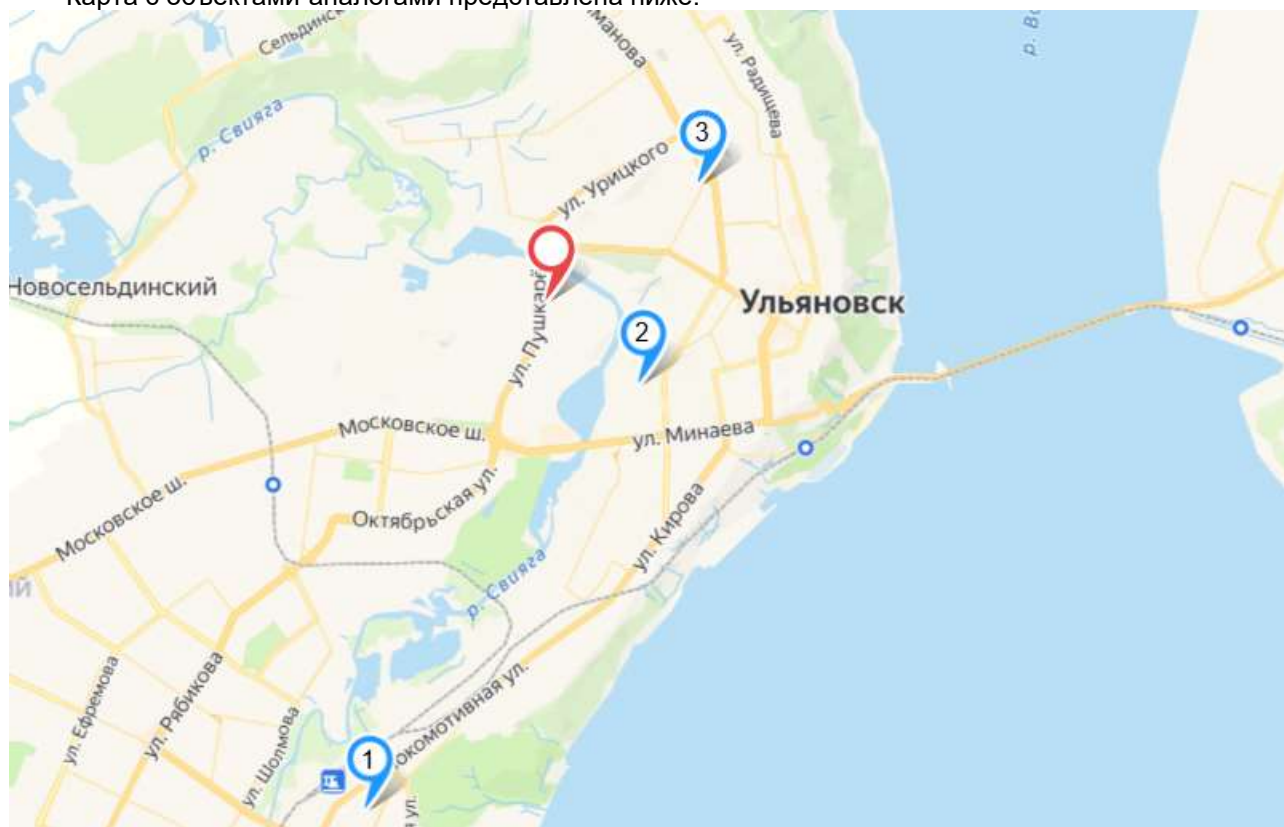


Рисунок 23. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Ульяновска (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- Поправка на торг;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение;
- Поправка на различие в площади;
- Поправка на этаж расположения;
- Поправка на наличие отдельного входа;
- Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект.

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги

идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка принята согласно разделу 7.5 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, размер скидки к ценам предложений принят на уровне среднего значения 8,5%, коэффициент корректировки для всех объектов аналогов составляет 0,915.

Поправка на местоположение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на местоположение приведен в таблице ниже.

Таблица 50. Расчет поправки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Державина, 9	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Ленина, 22	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Кооперативная, 97
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (индивидуальная жилая застройка)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Показатель	0,770	0,770	0,690*	0,770
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,116	1,000

Источник: расчеты Оценщика

*Объект расположен в зоне индивидуальной жилой застройки, на основании чего показатель поправочного коэффициента принят на уровне нижней границе диапазона возможных значений для «спальных микрорайонов среднеэтажной застройки»

Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на линию застройки приведен в таблице ниже.

Таблица 51. Расчет поправки на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Показатель	0,910	0,910	0,910	0,980
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,959

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на различие в площади

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 52. Расчет поправки на общую площадь объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	516,1	139,7	134,0	242,5
Показатель	0,764	0,905	0,910	0,842
Коэффициент корректировки	-	0,844	0,840	0,907

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на этаж расположения

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на этаж расположения приведен в таблице ниже.

Таблица 53. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		516,1	139,7	134,0	242,5

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
в т.ч.		-	-	-	-
подвал	0,78	516,1	0,0	0,0	242,5
цоколь	0,82	0,0	139,7	134,0	0,0
1-ый этаж	1,00	0,0	0,0	0,0	0,0
прочие этажи	0,93	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		1,000	0,000	0,000	1,000
Доля площади цоколя к общей площади объекта		0,000	1,000	1,000	0,000
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,000	0,000	0,000	0,000
Доля площади других этажей к общей площади объекта		0,000	0,000	0,000	0,000
Удельный показатель коэффициента		0,780	0,820	0,820	0,780
Коэффициент корректировки		-	0,951	0,951	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на наличие отдельного входа

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на наличие отдельного входа приведен в таблице ниже.

Таблица 54. Расчет поправки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Единая входная группа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Показатель	0,880	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	0,880	0,880	0,880

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на физическое состояние здания приведен в таблице ниже.

Таблица 55. Расчет поправки на физическое состояние здания

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Показатель	0,810	0,810	1,000	1,000
Коэффициент корректировки		1,000	0,810	0,810

Источник: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 9.3.1. «Определение рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:040109:519» в рамках сравнительного подхода».

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:030202:2133

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Державина, 9	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Ленина, 22	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Кооперативная, 97
Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	-	35 791	48 507	41 237
Цена предложения, руб./кв.м (без учета НДС)	-	29 337	39 760	33 801
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	29 337	39 760	33 801
Корректировка на условия финансирования				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	29 337	39 760	33 801
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	29 337	39 760	33 801
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	09.02.2026	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки	18.01.2026, актуально на дату оценки
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	0,915	0,915	0,915
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	26 843	36 380	30 928
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный	Смешанный
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	26 843	36 380	30 928
Корректировка на местоположение				
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Державина, 9	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Ленина, 22	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Кооперативная, 97
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (индивидуальная жилая застройка)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,116	1,000
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	0,959
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	26 843	40 600	29 660
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	516,1	139,7	134,0	242,5
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	0,844	0,840	0,907
Этажность	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	0,951	0,951	1,000
Наличие отдельного входа	Единая входная группа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	0,880	0,880	0,880
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Наличие и тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	0,810	0,810
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 960	23 118	19 175
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 960	23 118	19 175
Удельный вес аналога	-	0,3696	0,2940	0,3364
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м без учета НДС	20 255			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	10 453 606			

Источник: расчеты Оценщика

9.4. Определение рыночной стоимости доходным подходом

9.4.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту – все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции и т.д.

Так как оцениваемое помещение не является специализированным объектом и может использоваться для различных целей, Оценщик использовал в качестве источника доходов – доходы от сдачи Объекта в аренду.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R}$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости:

- ✓ Определение потенциального валового дохода.
- ✓ Определение действительного валового дохода.
- ✓ Определение чистого операционного дохода.
- ✓ Определение ставки капитализации.
- ✓ Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

9.4.2. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

9.4.3. Определение рыночной арендной ставки нежилого помещения с КН 73:24:040109:519

Исходные данные для верификации

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, анализируемого сегменте на основе данных принципов.

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта²⁵.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Ульяновска, оценщик отобрал 3 аналога, наиболее схожих с объектом оценки.

Таблица 57. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения объекта			
Адрес	Ульяновская обл., Ульяновск, 3-й пер. Тимирязева, 7	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Нариманова, 100
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы крупных автомагистралей города
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной улицы
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Общая площадь, кв. м	70,0	85,0	105,0
в т.ч.	-	-	-
подвал	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,0	0,0	0,0
1 этаж	70,0	85,0	105,0
2 и выше	0,0	0,0	0,0
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные
Наличие и тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт (арендные каникулы)	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Экономические характеристики			

²⁵ ФСО № 7, п. 116.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год	8 400	9 176	11 429
Дата предложения	20.01.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС*	Включен	Включен	Включен
Состав ЭР и КП**	Операционные расходы собственника включены, расходы арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
Источник информации			
Контактная информация	+7 977 096-19-60	+7 917 620-72-02	+7 904 560-89-58
Источник информации	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_7882435096	https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/317782250/	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7868648349
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, состояние внутренней отделки, стоимость, тип объекта, наличие паковки, состав арендной ставки	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, состояние внутренней отделки, стоимость, тип объекта, наличие паковки, состав арендной ставки

* наличие НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

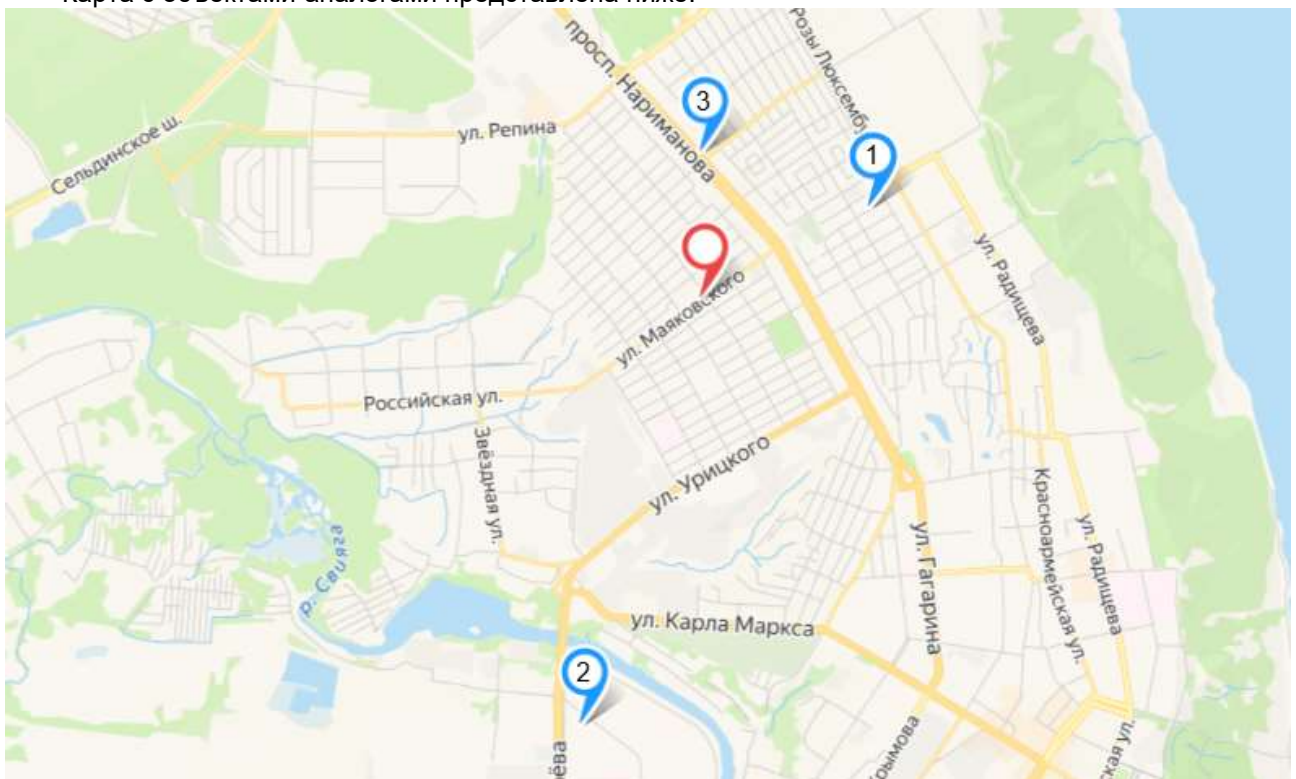


Рисунок 24. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Ульяновска (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв.м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв.м/год.
3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение;
- Поправка на различие в площади;
- Поправка на состав арендной ставки.

По тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Обоснование корректировок

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка принята согласно разделу 7.5 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, размер скидки к арендным ставкам принят на уровне среднего значения 8,4%, коэффициент корректировки для всех объектов аналогов составляет 0,916.

Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на расположение относительно красной линии приведен в таблице ниже.

Таблица 58. Расчет поправки на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной улицы
Показатель	0,970	0,930	0,930	1,000
Коэффициент корректировки	-	1,043	1,043	0,970

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на различие в площади

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 59. Расчет поправки на общую площадь объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	71,9	70,0	85,0	105,0
Показатель	0,986	0,988	0,975	0,960
Коэффициент корректировки		0,998	1,011	1,027

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на состав арендной ставки приведен в таблице ниже.

Таблица 60. Расчет поправки на состав арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
--------------	---------------	-----------	-----------	-----------

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состав арендной ставки, в том числе:	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, расходы арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	77,20%	77,20%	77,20%	77,20%
эксплуатационные	10,20%	0,00%	10,20%	10,20%
коммунальные	12,60%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	100,00%	77,20%	87,40%	87,40%
Коэффициент корректировки	-	1,295	1,144	1,144

Источник: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 9.3.1. «Определение рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:040109:519» в рамках сравнительного подхода».

Расчет арендной ставки оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 61. Расчет величины арендной ставки оцениваемого объекта с КН 73:24:040109:519

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	Ульяновская обл., Ульяновск, 3-й пер. Тимирязева, 7	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Нариманова, 100
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год с НДС	-	8 400	9 176	11 429
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год без НДС	-	6 885	7 521	9 368
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 885	7 521	9 368
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в месяц	-	6 885	7 521	9 368
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	09.02.2026	20.01.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 307	6 889	8 581
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 307	6 889	8 581
Корректировка на местоположение				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	Ульяновская обл., Ульяновск, 3-й пер. Тимирязева, 7	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28	Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Нариманова, 100
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы крупных автомагистралей города
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной улицы
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,043	1,043	0,970
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 578	7 185	8 324
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	71,9	70,0	85,0	105,0
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	0,998	1,011	1,027
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние здания, в котором расположен объект	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт (арендные каникулы)	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Наличие и тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 565	7 264	8 549
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 565	7 264	8 549
Корректировка на состав арендной ставки				
Состав ЭР и КП**	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, расходы арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
<i>Кoeffициент корректировки</i>	-	1,295	1,144	1,144
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	8 502	8 310	9 780
Удельный вес аналога	-	0,309	0,346	0,345
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год с НДС, с учетом операционных расходов (расходы арендатора и расходы собственника)	8 876			

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого объекта с КН 73:24:040109:519 на уровне 8 876 руб./кв.м/год без учета НДС (с учетом операционных расходов (расходы арендатора и расходы собственника)). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель

согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку²⁶.

9.4.4. Определение рыночной арендной ставки нежилого помещения с КН 73:24:030202:2133

Исходные данные для верификации

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, анализируемого сегменте на основе данных принципов.

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта²⁷.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Ульяновска, оценщик отобрал 3 аналога, наиболее схожих с объектом оценки.

Таблица 62. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения объекта			
Адрес	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Александра Невского, 2Жк2	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Пушкарёва, 60	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Первая линия крупной улицы	Внутриквартально
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Общая площадь, кв. м	251,0	181,0	85,0
в т.ч.	-	-	-
подвал	0,0	0,0	0,0
цоколь	251,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	181,0	85,0
2 и выше	0,0	0,0	0,0
Этажность	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные

²⁶ «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

²⁷ ФСО № 7, п. 116.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие и тип парковки	Организованная	Организованная	Стихийная
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт (арендные каникулы)	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Экономические характеристики			
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год	8 400	7 200	9 176
Дата предложения	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС*	Включен	Включен	Включен
Состав ЭР и КП**	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
Источник информации			
Контактная информация	+7 977 095-99-30	+7 977 096-16-93	+7 917 620-72-02
Источник информации	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ofis_sklad_251_m_7848335461	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovoe_ofis_181_m_7848535518	https://ulyanovsk.cian.ru/rent/commercial/317782250/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, состояние внутренней отделки, стоимость, тип объекта, наличие парковки, состав арендной ставки	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, состояние внутренней отделки, стоимость, тип объекта, наличие парковки, состав арендной ставки	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.

* наличие НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

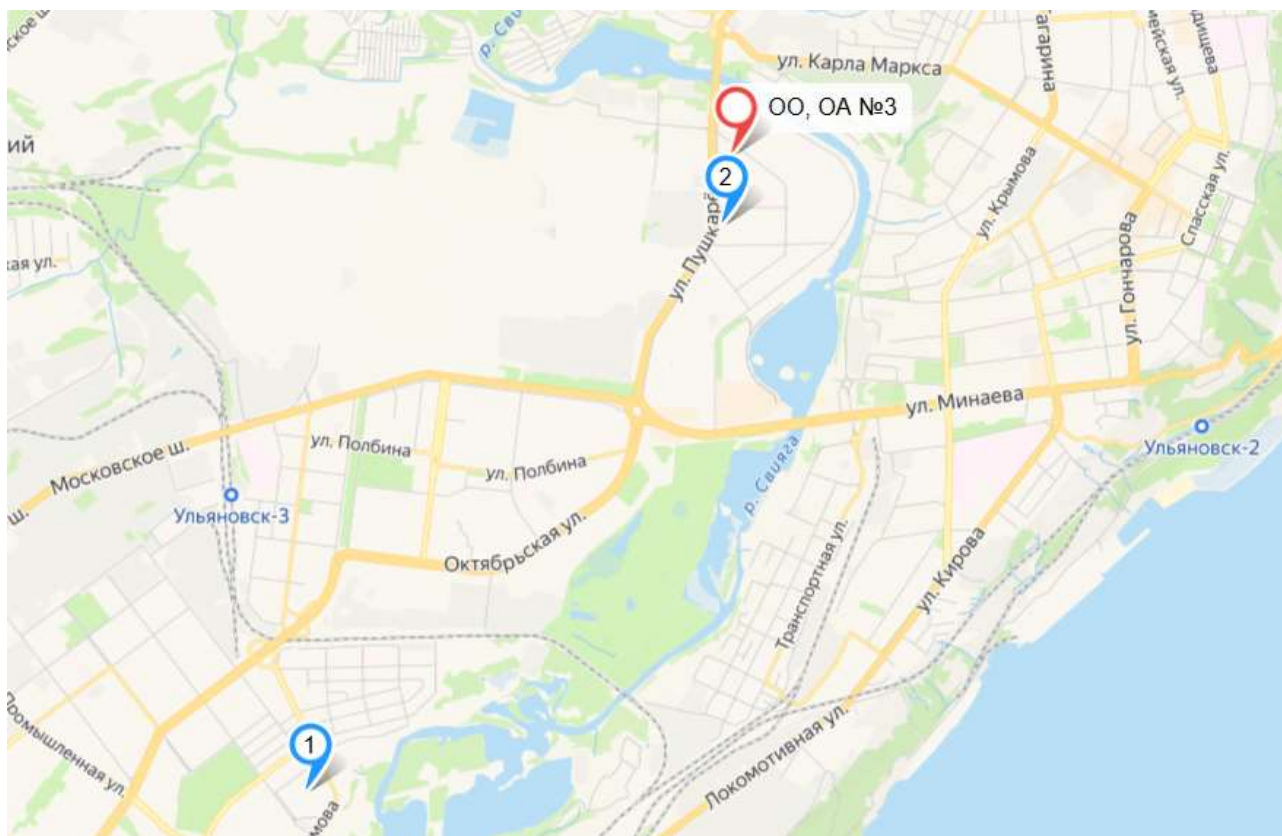


Рисунок 25. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Ульяновска (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв.м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

4. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

5. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв.м/год.

6. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение;
- Поправка на различие в площади;
- Поправка на этаж расположения;
- Поправка на наличие отдельного входа;
- Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект;
- Поправка на наличие и тип парковки;
- Поправка на состав арендной ставки.

По тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Обоснование корректировок

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании

информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка принята согласно разделу 7.5 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, размер скидки к арендным ставкам принят на уровне среднего значения 8,4%, коэффициент корректировки для всех объектов аналогов составляет 0,916.

Поправка на местоположение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на местоположение приведен в таблице ниже.

Таблица 63. Расчет поправки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Александра Невского, 2Жк2	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Пушкарёва, 60	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Показатель	0,790	0,840	0,790	0,790
Коэффициент корректировки	-	0,940	1,000	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на расположение относительно красной линии приведен в таблице ниже.

Таблица 64. Расчет поправки на линию застройки, с которой осуществляется вход в помещение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной улицы	Внутриквартально
Показатель	0,930	0,930	1,000	0,930
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,930	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на различие в площади

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 65. Расчет поправки на общую площадь объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	516,1	251,0	181,0	85,0
Показатель	0,859	0,903	0,924	0,975
Коэффициент корректировки	-	0,951	0,930	0,881

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на этаж расположения

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на этаж расположения приведен в таблице ниже.

Таблица 66. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		516,1	251,0	181,0	85,0
в т.ч.		-	-	-	-
подвал	0,81	516,1	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,88	0,0	251,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,00	0,0	0,0	181,0	85,0
прочие этажи	0,94	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		1,000	0,000	0,000	0,000
Доля площади цоколя к общей площади объекта		0,000	1,000	0,000	0,000

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,000	0,000	1,000	1,000
Доля площади других этажей к общей площади объекта		0,000	0,000	0,000	0,000
Удельный показатель коэффициента		0,810	0,880	1,000	1,000
Коэффициент корректировки		-	0,920	0,810	0,810

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на наличие отдельного входа

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на наличие отдельного входа приведен в таблице ниже.

Таблица 67. Расчет поправки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Единая входная группа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Показатель	0,890	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки	-	0,890	0,890	0,890

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на физическое состояние здания, в котором расположен объект

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на физическое состояние приведен в таблице ниже.

Таблица 68. Расчет поправки на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания, в котором расположен объект	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Показатель	0,820	1,000	0,820	0,820
Коэффициент корректировки	-	0,820	1,000	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на наличие и тип парковки

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на наличие и тип парковки приведен в таблице ниже.

Таблица 69. Расчет поправки на наличие и тип парковки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие и тип парковки	Стихийная	Организованная	Организованная	Стихийная
Показатель	0,970	1,000	1,000	0,970
Коэффициент корректировки	-	0,970	0,970	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка применялась согласно разделу 7.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет поправки на состав арендной ставки приведен в таблице ниже.

Таблица 70. Расчет поправки на состав арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состав арендной ставки, в том числе:	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	77,20%	77,20%	77,20%	77,20%
эксплуатационные	10,20%	10,20%	10,20%	10,20%
коммунальные	12,60%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	100,00%	87,40%	87,40%	87,40%
Коэффициент корректировки	-	1,144	1,144	1,144

Источник: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 9.3.1. «Определение рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:040109:519» в рамках

сравнительного подхода».

Расчет арендной ставки оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 71. Расчет величины арендной ставки оцениваемого объекта с КН 73:24:030202:2133

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Александра Невского, 2Жк2	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Пушкарёва, 60	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год с НДС	-	8 400	7 200	9 176
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год без НДС	-	6 885	5 902	7 521
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 885	5 902	7 521
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в месяц	-	6 885	5 902	7 521
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	09.02.2026	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки	09.02.2026, актуально на дату оценки
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 307	5 406	6 889
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный	Смешанный
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	6 307	5 406	6 889
Корректировка на местоположение				
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24- 36	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Александра Невского, 2Жк2	Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Пушкарёва, 60	Ульяновская область, Ульяновск, ул. Артема, 28
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,940	1,000	1,000
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия крупной улицы	Внутриквартально
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	0,930	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	5 929	5 028	6 889
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	516,1	251,0	181,0	85,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,951	0,930	0,881
Этажность	Подвал	Цоколь	1 этаж	1 этаж
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,920	0,810	0,810
Наличие отдельного входа	Единая входная группа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,890	0,890	0,890
Физическое состояние здания, в котором расположен объект	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Кoeffициент корректировки	-	0,820	1,000	1,000
Состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт (арендные каникулы)	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие и тип парковки	Стихийная	Организованная	Организованная	Стихийная
Кoeffициент корректировки	-	0,970	0,970	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	3 672	3 270	4 375
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	3 672	3 270	4 375
Корректировка на состав арендной ставки				
Состав ЭР и КП**	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
Кoeffициент корректировки	-	1,144	1,144	1,144
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	4 201	3 741	5 005
Удельный вес аналога	-	0,325	0,332	0,343
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год с НДС, с учетом операционных расходов (расходы арендатора и расходы собственника)	4 324			

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого объекта с КН 73:24:030202:2133 на уровне 4 324 руб./кв.м/год без учета НДС (с учетом операционных расходов (расходы арендатора и расходы собственника). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку²⁸.

9.4.5. Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = T_c / N_a, \text{ где:}$$

T_c – средний период, в течение которого помещение свободно, мес.;

N_a – число арендных периодов в году.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные

²⁸ «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

характеристики рынка для доходного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025 г., и принимается равным 13,6%.

Таблица 72. Значение величины недозагрузки, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек

Таблица 10. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10.0%	4.2%	15.9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13.6%	7.0%	20.2%
3. Объекты свободного назначения	13.6%	6.8%	20.4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.7%	8.4%	22.9%

9.4.6. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

ОР – типовые операционные расходы, руб./год.

Под «типовыми расходами собственника» подразумеваются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. К ним относятся:

- Эксплуатационные расходы, в том числе:
 - содержание территории и вывоз мусора;
 - управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.);
- Прочие расходы, в том числе:
 - налоговые платежи (налог на имущество);
 - плата за землю (земельный налог или арендная плата);
 - страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
 - заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;
 - резерв на замещение (расходы капитального характера).

Для целей текущей оценки определение уровня величины ОР происходит в соответствии с методикой, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости-2025. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л. А., в соответствии с которой условное деление всех операционных расходов осуществляется на:

- расходы арендатора (электричество, водоснабжение и канализация, отопление, уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт).
- расходы собственника (прочие условно-постоянные: налоги, арендные платежи за землю, страхование имущества, резерв на замещение).

В определенную выше ставку включены типичные расходы арендодателя (расходы на содержание территории, расходы на управление (поиск арендаторов, реклама, заработная плата обслуживающего персонала и др.), прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.п.) и типовые расходы арендатора, а именно: коммунальные платежи (электро-, водоснабжение, канализация и отопление), эксплуатационные платежи (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт).

Операционные расходы были приняты на основании данных о типовых расходах собственника/арендодателя в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А. Среднее значение величины операционных расходов арендодателя и арендатора принято для офисных и сходных объектов и составило 22,8% (4,4%+2,6%+5,6%+2,9%+1,9%+2,5%+2,9%) для арендатора и 13,1% (2,4%+2,8%+7,9%) для арендодателя от ПВД.

Таблица 73. Величина операционных расходов для торговых объектов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,4%	2,8%	6,1%
Водоснабжение и канализация	2,6%	1,4%	3,8%
Отопление	5,6%	3,7%	7,5%
Итого коммунальные платежи	12,6%	7,8%	17,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,9%	1,7%	4,1%
Интернет и средства связи	1,9%	1,1%	2,7%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,4%	3,6%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	1,2%	3,6%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,8%	1,0%	4,6%
Итого эксплуатационные платежи	15,4%	8,0%	22,8%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,9%	4,9%	10,9%

9.4.7. Ставка капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- ✓ дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- ✓ нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- ✓ кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- ✓ метод рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации, должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Ставка капитализации для объекта оценки была принята согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025 г., и составляет – 10,9%.

Таблица 74. Коэффициент капитализации, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,4%	5,9%	12,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	6,6%	13,6%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	7,3%	14,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,8%	5,9%	15,7%

9.4.8. Расчет стоимости нежилых помещений в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице:

Таблица 75. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	КН 73:24:040109:519	КН 73:24:030202:2133
Расчет потенциального валового дохода		
Площадь, кв.м	71,9	516,1
Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС	8 876	4 324
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	638 184	2 231 616
Расчет действительного валового дохода		
Коэффициент недозагрузки	13,60%	13,60%
Потери от недозагрузки, руб. без НДС	86 793	303 500
Действительный валовой доход, руб. без НДС	551 391	1 928 116
Расчет чистого операционного дохода		
Коэффициент операционных расходов арендатора	22,80%	22,80%
Расходы арендатора, руб.	145 506	508 808
Коэффициент операционных расходов собственника	13,10%	13,10%
Операционные расходы собственника, руб. без НДС	83 602	292 342
Чистый операционный доход, руб. без НДС	322 283	1 126 966
Ставка капитализации, %	10,90%	10,90%
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	2 956 725	10 339 138

9.5. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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 оценки²⁹.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась с применением сравнительного и доходного подходов с использованием одного метода оценки, в связи с чем предварительное согласование результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данными подходами не требуется³⁰.

Анализ результатов, полученных различными подходами к оценке

Ниже приведена сводная таблица по результатам проведенной оценки рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов

Таблица 76. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для объекта оценки

Наименование	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	Не применялся	3 053 665	2 956 725
Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	Не применялся	10 453 606	10 339 138

Источник: расчеты Оценщика

Согласно ФСО V, п. 3 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 с учетом факторов, указанных в

²⁹ ФСО V, раздел I, п. 2

³⁰ ФСО V, раздел V, п. 25, ФСО №7, раздел VIII, п. 27

пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами к оценке, проводится с учетом анализа критериев возможности и целесообразности применения сравнительного и доходного подходов (ФСО V, п. 5, 12).

Критерии возможности и целесообразности применения сравнительного подхода (ФСО V, раздел I, п. 5):

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Критерии возможности и целесообразности применения доходного подхода (ФСО V, раздел II, п. 12):

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Таким образом, на основании информации, предоставленной выше, был проведен анализ объекта оценки, в результате которого, можно сделать вывод, что рынок недвижимости объекта оценки является активным, а объект оценки способен приносить стабильный доход. Таким образом, оба подхода применимы в рамках данного отчета.

На основании п. 3.2. Согласование оценок и расчет интервалов неопределённости для согласования оценки справочника «Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2025.) согласование значений определенных в рамках каждого использованного подхода следует выполнять только в том случае, если эти интервалы пересекаются.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставяемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам

предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода являются:

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости были приняты оценщиком на основании данных представленных в Справочнике «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2025).

Таблица 77. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,0%	25,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	26,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,5%	29,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,6%	30,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	26,5%
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,1%	23,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,5%	25,2%
3. Объекты свободного назначения	12,9%	23,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,7%	28,9%

Таблица 78. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,7%	28,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	27,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,5%	28,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,5%	33,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	31,7%
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	26,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,7%	27,0%
3. Объекты свободного назначения	15,3%	26,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,8%	30,3%

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 79. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов, для нежилого помещения с КН 73:24:040109:519

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	3 053 665	2 956 725
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Назначение оцениваемого объекта	Помещение свободного назначения		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12,9	15,3
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	2 659 742	2 504 346
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	3 447 588	3 409 104
Существенность отличий	Отличия незначительны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018) и расчеты Оценщика

**Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого Оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.*

***Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.*

Таблица 80. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов, для нежилого помещения с КН 73:24:030202:2133

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	10 453 606	10 339 138
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Назначение оцениваемого объекта	Помещение свободного назначения		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12,9	15,3
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	9 105 091	8 757 250
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	11 802 121	11 921 026
Существенность отличий	Отличия незначительны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018) и расчеты Оценщика

Оценщиком выявлено, что отличие в результатах оценки, полученных различными подходами, незначительно. Необходимо провести согласование полученных результатов.

Процедура согласования результатов оценки

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами к оценке, проводится с учетом анализа критериев возможности и целесообразности применения сравнительного и доходного подходов (ФСО V, п. 5, 12).

Критерии возможности и целесообразности применения сравнительного подхода (ФСО V, раздел I, п. 5):

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Критерии возможности и целесообразности применения доходного подхода (ФСО V, раздел II, п. 12):

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Ниже представлены выводы проведенного анализа и согласование результатов оценки.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Однако при применении доходного подхода Оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько существенно ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. $a (a_{min}; a_{max})$ – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
3. $b (b_{min}; b_{max})$ – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.
5. $c (c_{min}; c_{max})$ – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:
 $c = k_a \times a + k_b \times b$, где:

k_a, k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$.

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

С учетом величины согласованной оценки и значения полуширины интервала неопределенности, рассчитанным по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta c; c_{max} = c + \Delta c$$

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов, и на дату оценки составляет:

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может

Таблица 81. Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:040109:519

Показатель	Значение	Вес подхода (k_a, k_b)
Результаты сравнительного подхода, руб. без учета НДС	3 053 665	0,569
Результаты доходного подхода, руб. без учета НДС	2 956 725	0,431
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС, округленно	3 011 900	
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	3 674 518	

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 82. Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого помещения с КН 73:24:040109:519

Показатель	Значение	Вес подхода (k_a, k_b)
Результаты сравнительного подхода, руб. без учета НДС	10 453 606	0,579
Результаты доходного подхода, руб. без учета НДС	10 339 138	0,421
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС, округленно	10 405 400	
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	12 694 588	

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, в соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов была рассчитана рыночная стоимость объектов недвижимости, которая с учетом округлений и допущений на дату оценки составляет:

16 369 106 (Шестнадцать миллионов триста шестьдесят девять тысяч сто шесть) рублей с учетом НДС

13 417 300 (Тринадцать миллионов четыреста семнадцать тысяч триста) рублей без учета НДС

В том числе:

Таблица 83. Итоговая рыночная стоимость пообъектно

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
-------	--------------	--------------------	-------------------

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	3 011 900	3 674 518
2	Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	10 405 400	12 694 588
ИТОГО		13 417 300	16 369 106

10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 84. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дни.	0-90	90-365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (рекомендованы к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021)

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;
- состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;
- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;
- местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. На основании данных справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2026 г, среднее значение срока ликвидности для объектов офисно-торгового назначения составляет 8,5 месяцев.

Таблица 85. Сроки ликвидности объектов

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

В настоящем Отчете для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный господином Галасюком В.В., как наиболее адекватный, доступный и применимый.

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

- ✓ стоимость денег во времени;
- ✓ эластичность спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этих объектов в меньшем объеме, но ранее.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{э}$$

где $C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_{ф}$) его экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_{э}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение рыночной стоимости этого объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции.

Разумно долгий период экспозиции объекта оценки $t_{рд}$ может быть определен исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Разумный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно справочнику СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 как среднее значение между офисными и торговыми объектами в размере 8,5 месяцев.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление срока реализации объекта по ликвидационной стоимости (сокращенного срока экспозиции) $t_{ф}$.

Под сроком экспозиции понимают время, прошедшее с момента публичной оферты до момента совершения сделки.

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической потребности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного сокращенного срока экспозиции.

Сокращенный срок экспозиции согласно Заданию на оценку № 9-260209-2703717 от 09.02.2026 к Договору об оказании услуг по проведению оценки №50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025 составляет 1 месяц.

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление периода дисконтирования $t_{д}$, рассчитываемого по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где $t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

Таким образом, продолжительность периода дисконтирования составляет 8,5 месяцев или 0,708 года.

Пятым этапом при определении ликвидационной стоимости объекта оценки является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

В качестве ставки дисконтирования оценщик принимает значения ключевой ставки ЦБ РФ на 09.02.2026 в размере 16,00%³¹.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения».

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ($K_э$) используется матрица, отраженная в таблице ниже.

Таблица 86. Зависимость коэффициента эластичности спроса по цене ($K_э$) и поправочного коэффициента от подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта (срок экспозиции)	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента $K_э$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
	Средняя	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Значительная	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАПЕРВУД», 2003.

Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, а также местоположение объекта оценки, количество покупателей на дату оценки среднее. Степень специализации объекта оценки - средняя. Тогда коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен 0,76.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение затрат на его реализацию.

³¹ Источник информации: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. В среднем стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10% от рыночной стоимости объекта ликвидации:

- 7% - оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №119-ФЗ от 21.07.97 г., до его отмены);
- 3% - оплата прочих специалистов³².

Таким образом коэффициент, учитывающий затраты на реализацию объекта ликвидации, составит 0,90.

Девятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{k_э \times k_{зп}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_D \times m}} = \frac{0,76 \times 0,90}{\left(1 + \frac{0,16}{12}\right)^{\left(\frac{8,5}{12}\right) \times 12}} = 0,62$$

Таблица 87. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	16,00%
Разумный срок экспозиции, мес.	8,5
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,76
Затраты на реализацию, %	90%
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,62

Источник: составлено Оценщиком

Десятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости.

Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта C_P на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L):

$$C_L = C_P \times k_L$$

Расчет ликвидационной стоимости приведен в таблице ниже.

Таблица 88. Расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п / п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	3 011 900	0,62	1 867 400	2 278 228
2	Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	10 405 400		6 451 300	7 870 586
ИТОГО		13 417 300		8 318 700	10 148 814

Источник: составлено Оценщиком

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

10 148 814 (Десять миллионов сто сорок восемь тысяч восемьсот четырнадцать) рублей с учетом НДС

³² Источник информации: http://moslawyer.ru/upload/block_screen.pdf

8 318 700 (Восемь миллионов триста восемнадцать тысяч семьсот) рублей без учета НДС

В том числе:

Таблица 89. Ликвидационная стоимость пообъектно

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	1 867 400	2 278 228
2	Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	6 451 300	7 870 586
ИТОГО		8 318 700	10 148 814

Источник: составлено Оценщиком

12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки 09.02.2026 с необходимыми допущениями и ограничениями, составила:

16 369 106 (Шестнадцать миллионов триста шестьдесят девять тысяч сто шесть) рублей с учетом НДС

13 417 300 (Тринадцать миллионов четыреста семнадцать тысяч триста) рублей без учета НДС

В том числе:

Таблица 90. Рыночная стоимость пообъектно

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	3 011 900	3 674 518
2	Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	10 405 400	12 694 588
ИТОГО		13 417 300	16 369 106

Источник: составлено Оценщиком

Ликвидационная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки 09.02.2026 с необходимыми допущениями и ограничениями, составила:

10 148 814 (Десять миллионов сто сорок восемь тысяч восемьсот четырнадцать) рублей с учетом НДС

8 318 700 (Восемь миллионов триста восемнадцать тысяч семьсот) рублей без учета НДС

В том числе:

Таблица 91. Ликвидационная стоимость пообъектно

№ п/п	Наименование	руб. без учета НДС	руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5	1 867 400	2 278 228
2	Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	6 451 300	7 870 586
ИТОГО		8 318 700	10 148 814

Источник: составлено Оценщиком

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку

2. Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

3. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления

отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

Отчет утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d от 23.09.2024³³

О.В. Ходаева

Оценщик

А.В. Шеховцов

³³ Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d (полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/check-status/> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН представителя:503409891362))

13. Источники информации

Оценщиком проведен анализ собранной информации, используемой для определения стоимости объекта оценки, что позволило сделать вывод о признании их достоверными, надежными, существенными и достаточными.

Подтверждение полученной из внешних источников информации оценщиком выполнялось следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

13.1. Информация, полученная от заказчика/ правообладателя оценки

Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен в разд. 5.1.

13.2. Информация, полученная от экспертов рынка и отрасли, а также из других источников

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Методические материалы

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
2. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
4. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети Интернет.
5. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
7. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. М., 2002.
8. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. М.: Дело, 1995.
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб., 2001.

10. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025;
11. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2025;
12. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости, под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025.

Справочная литература

1. Информационно-аналитический сайт «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

Источники рыночной и общей информации

Интернет-источники, указаны в тексте настоящего Отчета.

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

Фотоматериалы

Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Входная группа



Фото 3. Входная группа

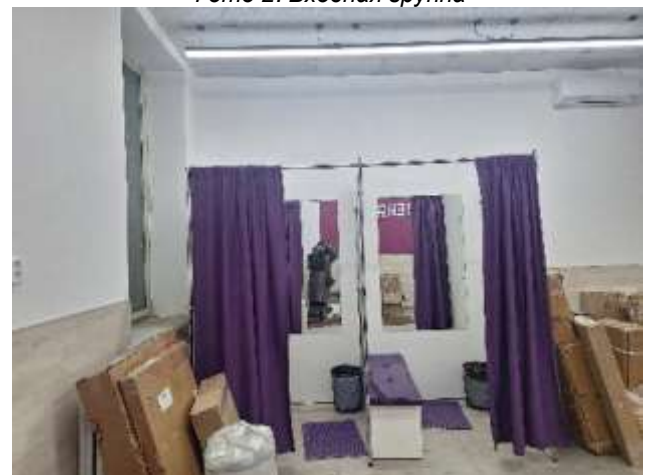


Фото 4. Оцениваемые помещения



Фото 5. Оцениваемые помещения



Фото 6. Оцениваемые помещения



Фото 7. Оцениваемые помещения



Фото 8. Оцениваемые помещения



Фото 9. Оцениваемые помещения



Фото 10. Оцениваемые помещения



Фото 11. Оцениваемые помещения



Фото 12. Оцениваемые помещения



Фото 13. Оцениваемые помещения



Фото 14. Оцениваемые помещения



Фото 15. Оцениваемые помещения



Фото 16. Оцениваемые помещения



Фото 17. Оцениваемые помещения



Фото 18. Оцениваемые помещения

Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36



Фото 19. Оцениваемые помещения



Фото 20. Оцениваемые помещения



Фото 21. Оцениваемые помещения



Фото 22. Оцениваемые помещения

Данные, используемые в процессе оценки



Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
исполняет полномочия органа регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.02.2026, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 05.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

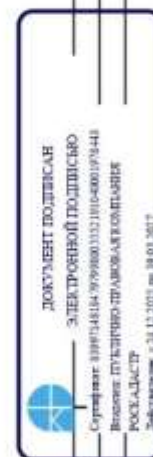
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздле в 1: 2
Всего листов выписки: 5	
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-14906557	
Кадастровый номер:	73:24:040109:519
Номер кадастрового квартала:	73:24:040109
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 009358; Условный номер 73:24:040109:0000:0093580001:100101-100501
Адрес:	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, ул. Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5
Площадь:	71,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4242008.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:040109:469
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Вылы разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

 Сертификат: 33073481847970003331010400197441
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Заключен: 07.11.2013 на 18.01.2017

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-14906557			
Кадатровый номер: 73:24:040109:519			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям ивсего дома социального использования или ивсего дома коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки.	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получитель выписки:	Смоленского Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.02.2026с. № КУВН-001/2026-14906557			
Кадастровый номер: 73:24:040109:519			
1	<p>1.1 Правообладатель (правообладатели): Алиев Бахруз Гани оглы, 20.01.1982, с. Сыдаши Малалынский р-н Азербайджанская ССР, Российская Федерация, СНИПС 213-186-985 64 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 23 №579187, выдан 01.03.2024, УМВД России по Ульяновской области 432026, обл. Ульяновская, г. Ульяновск, б-р. Архитекторов, д. 1, кв. 91 данные отсутствуют</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Собственность 73:24:040109:519-73:049/2024-11 13.05.2024 12:07:09 данные отсутствуют</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>		
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации</p>		
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>		
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 13.05.2024 12:07:09 номер государственной регистрации: 73:24:040109:519-73:049/2024-12 срок, на который уст.ановлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.05.2024 по 05.05.2034 лицо, в пользу которого уст.ановлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 данные отсутствуют</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества (с использованием кредитных средств), выдан 06.05.2024 данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 330734814790900333100400197441
Восстановление: 07.04.2025 10:00:00
РОССАДСТР
Закреплено: 07.04.2025 10:00:00

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-14906557		Всего листов выписки: 5
Кадстровый номер: 73:24:040109:519		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обе движимой документарной складной или электронной складной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений и регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6	Завлечение в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
исполняет полномочия органа регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.02.2026, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 05.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздле в 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-14906892			
Кадастровый номер:	73:24:030202:2133		
Номер кадастрового квартала:	73:24:030202		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36		
Площадь:	516,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	28956131,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:030202:73		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	73:24:030202:1982		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Целик Татьяна Александровна, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2014		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 330734816799800333104000197441
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Заключен: 07.11.2023 на 18.01.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-14906892			
Катастровый номер: 73:24:030202:2133			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям иеомного дома социального использования или иеомного дома коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки.	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получитель выписки:	Смолиникова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.02.2026с. № КУВН-001/2026-14906892			
Кадастровый номер: 73-24/03/0202-2133			
1	<p>1.1 Правообладатель (правообладатели): Алиев Бахруз Гали Оглы, 20.01.1982, с.Сыдаши Масаллинского р-на Азербайджанской ССР, Российская Федерация, СНИПС 213-186-985 64 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 07 №551898, выдан 06.12.2007, Отделом УФМС России по Ульяновской области в Ленинском районе города Ульяновска</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность 73-24/03/0202-2133-73/049/2019-2 11.09.2019 12:39:50</p> <p>3.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>		
4	<p>4.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека вид: 08.10.2019 12:24:36 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: 73-24/03/0202-2133-73/049-2019-4 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.10.2019 по 15.08.2029 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 права и обременение третьим лицам персональых данных физического лица: данные отсутствуют сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: ДОГОВОР ИПОТЕКИ № 858895AG3PYQZQ00RAIUZ6P302, выдан 23.09.2019 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 330734814.909000333.01040019744
Воспользуйтесь программой Контраст
РОССАДЫ.РФ
Заказывайте с 24.12.2003 по 18.01.2017

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

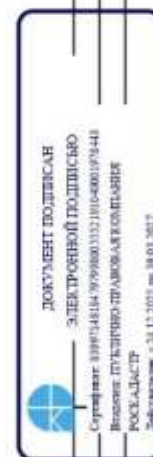
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-14906892			
Катастровый номер: 73-24/03/0202:2133			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	11.09.2019 12:47:33	
	номер государственной регистрации:	73-24/03/0202:2133-73.049.2019-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.09.2019 30 дней с даты открытия аккредитива	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор № 29 купли-продажи недвижимого имущества, выдан 02.09.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

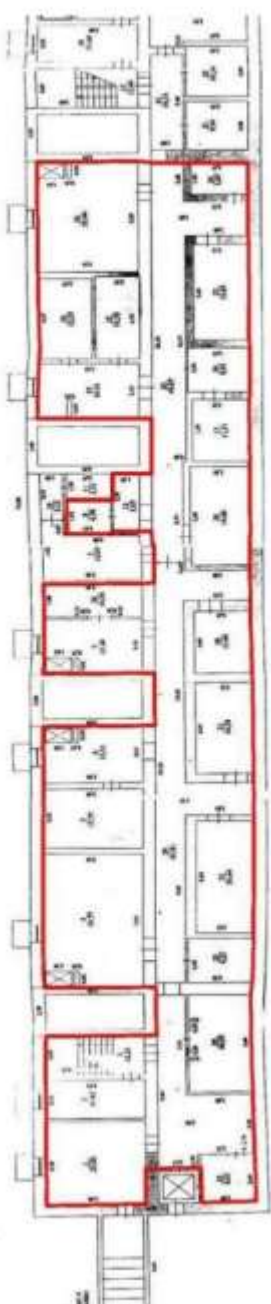
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-14906892			
Кадастровый номер: 73:24:030202:2133			
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
11	Правотрибуналы и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
05.02.2026г. № КУВН-001/2026-1-4906892	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 73:24:030202:2133	
Номер этажа (этажей): Подвал	
	
Масштаб 1	



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимости



Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
(г. Ульяновск, ул. Кольчезина, д. 50/1)
полное наименование органа регистрации прав

05.02.2026г.

№ КУВИ-001/2026-14907003

На основании запроса от 05.02.2026, поступившего на рассмотрение 05.02.2026, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	73:24:030202:2133	
	Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36	
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Алиев Бахруз Гани Оглы, 20.01.1982, с.Сыдап Масаллинского р-на Азербайджанской ССР, Российская Федерация, СНИЛС 213-186-985 64 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 07 №551898, выдан 06.12.2007, Отделом УФМС России по Ульяновской области в Ленинском районе города Ульяновска	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доли в праве:	Собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	11.09.2019
		номер государственной регистрации права:	73:24:030202:2133-73/049/2019-2
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Ивля-Опт", ИНН: 7325161691, ОГРН: 1187325014580	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	26.12.2014
	номер государственной регистрации права:	73-73-01/102/2014-073
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	11.09.2019 73:24:030202:2133-73/049/2019-1 Договор № 29 купли-продажи недвижимого имущества с приложением № 1 к договору № 29 от 02.09.2019г. (АКТ)
3	Получатель выписки	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимости



Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
(г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 50/1)
полное наименование органа регистрации прав

06.02.2026г.

№ КУВИ-001/2026-15291539

На основании запроса от 06.02.2026, поступившего на рассмотрение 06.02.2026, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	73:24:040109:519
	Адрес:	Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5
2	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	ЧУРАКОВА ЛЮДМИЛА АЛЕКСАНДРОВНА, 18.07.1940, с. Земляны Енотаевского района Астраханской области, Российской Федерации, СНИЛС 112-038-650 05 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 03 №899463, выдан 02.07.2003, Отделом внутренних дел Железнодорожного района города Ульяновска
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	03.09.2007
	номер государственной регистрации права:	73-73-01/227/2007-460
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	13.05.2024 73:24:040109:519-73/049/2024-10 Договор купли-продажи недвижимого имущества (с использованием кредитных средств)
2.2	правообладатель:	"ЛПАНА", ИНН: 7326001595, ОГРН: 1077326000663

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доли в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	07.03.2001
	номер государственной регистрации права:	73:01:18/2001:186
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	28.03.2001
2.3	правообладатель:	Алиев Бахруз Гани оглы, 20.01.1982, с. Сыгдаш Масалтинский р-н Азербайджанская ССР, Российская Федерация, СНИЛС 213-186-985 64 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 23 №5 79187, выдан 01.03.2024, УМВД России по Ульяновской области 432026, обл. Ульяновская, г. Ульяновск, б-р. Архитекторов, д. 1, кв. 91
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доли в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	13.05.2024
	номер государственной регистрации права:	73:24:040109:519-73/049/2024-11
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.4	правообладатель:	ЧУРАКОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, 20.04.1964, г. Ульяновск, Российская Федерация, СНИЛС 064-195-699 91 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 47 08 №208924, выдан 11.05.2009, Отделом УФМС России по Мурманской области в Октябрьском АО города Мурманска Мурманская область, г.Мурманск, просп.Ленина, д.45, кв.78

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



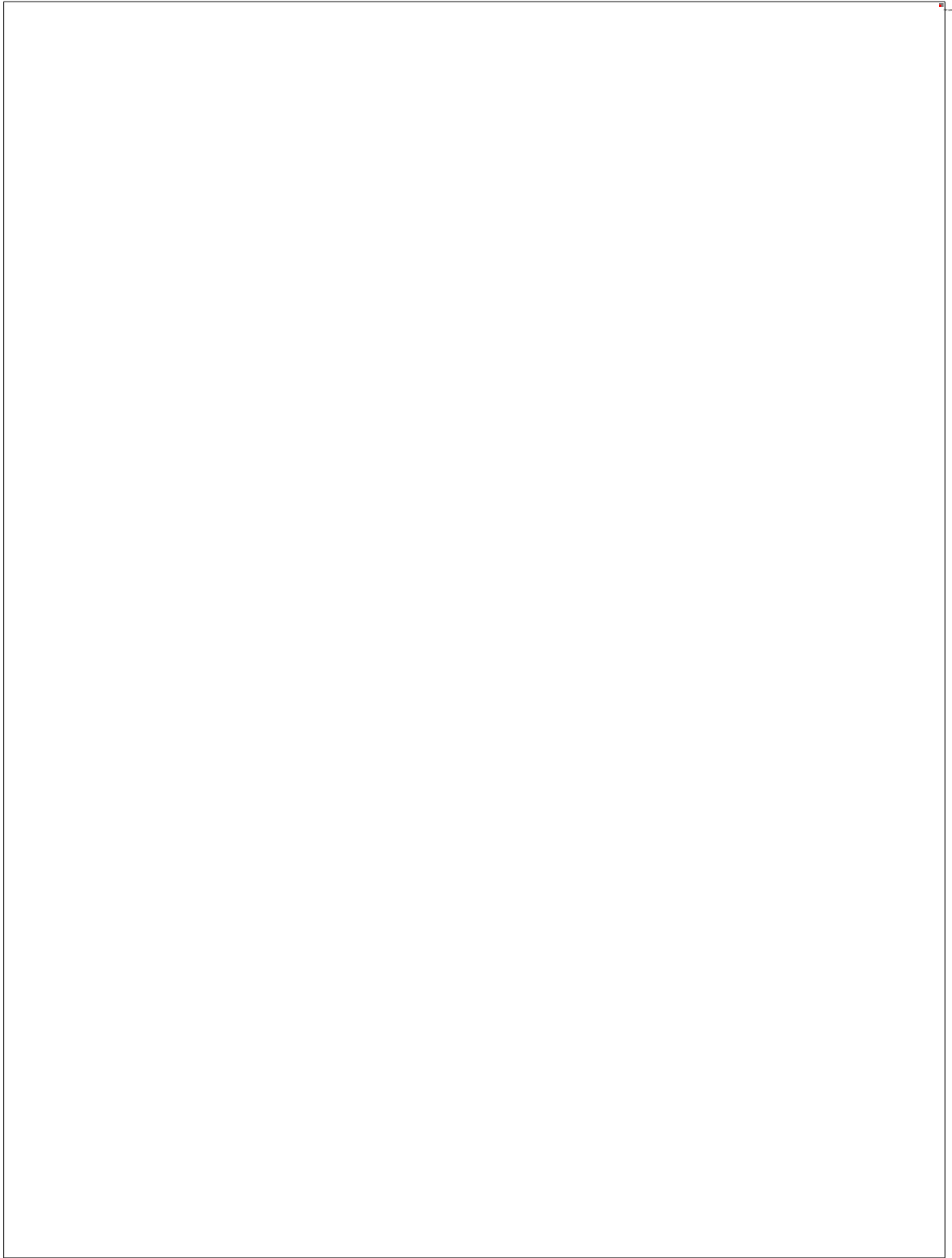
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	28.03.2001
	номер государственной регистрации права:	73:01:41/2001:39
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.09.2007 Договор купли-продажи
3	Получатель выписки	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893

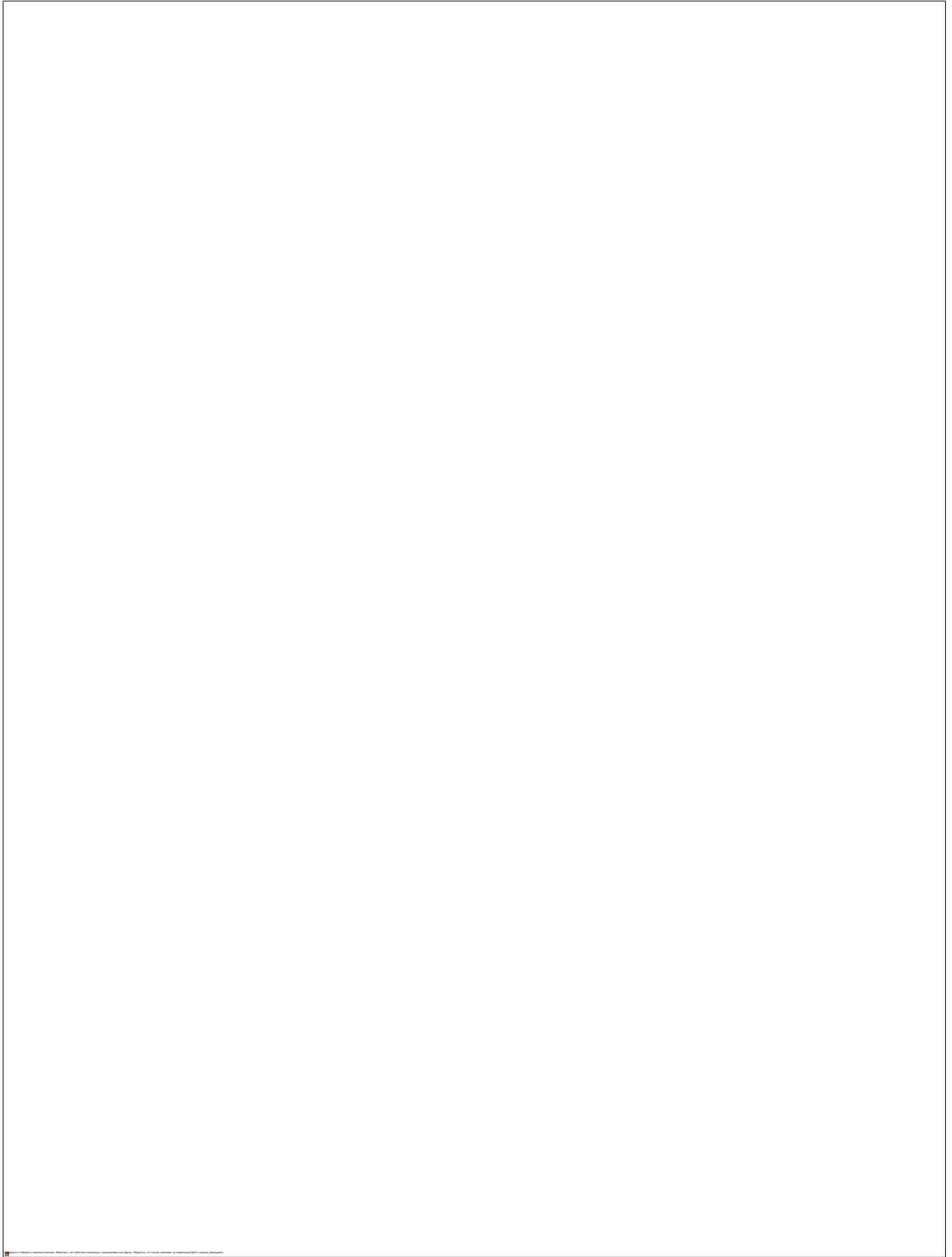
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

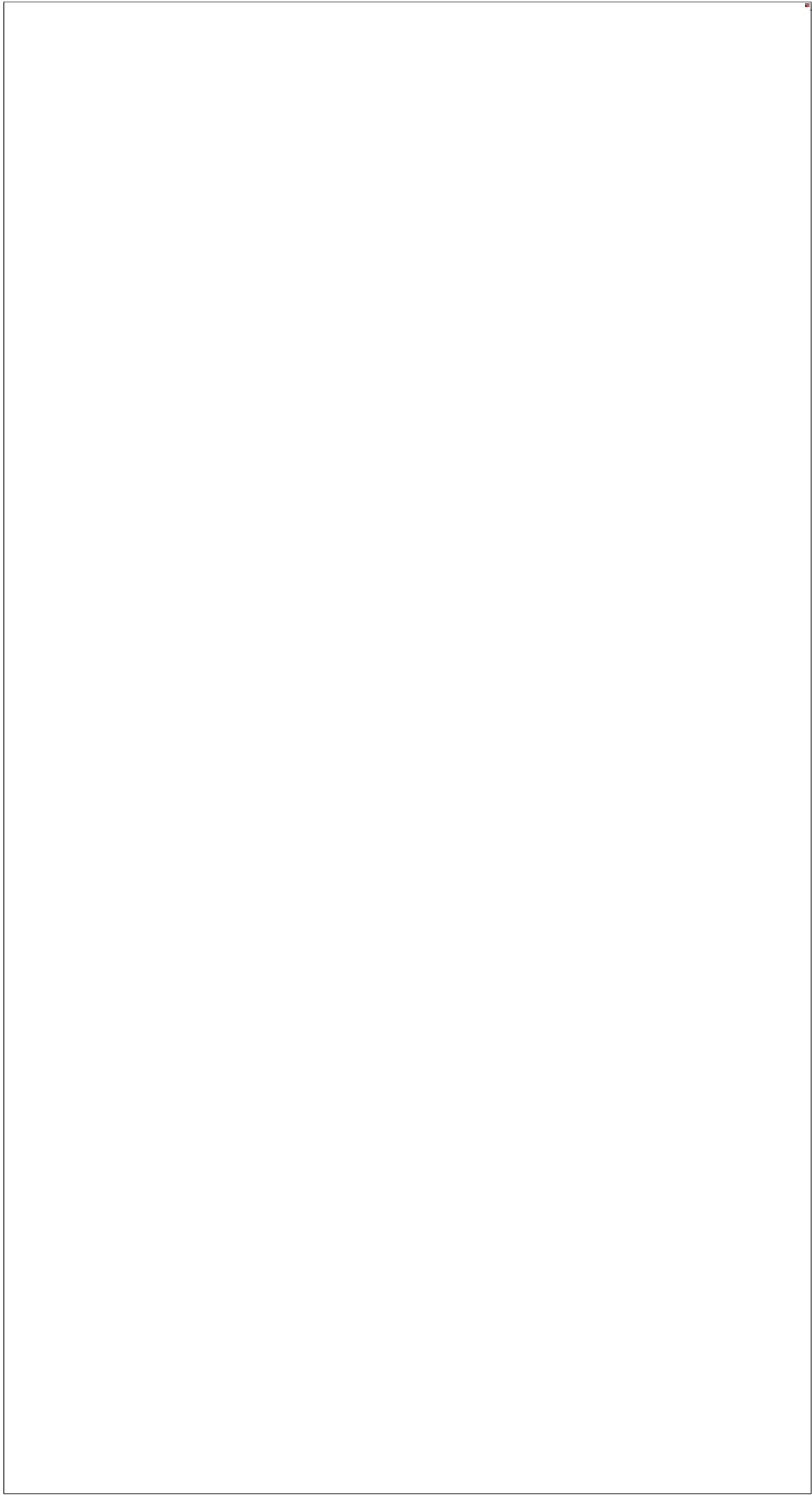
М.П.

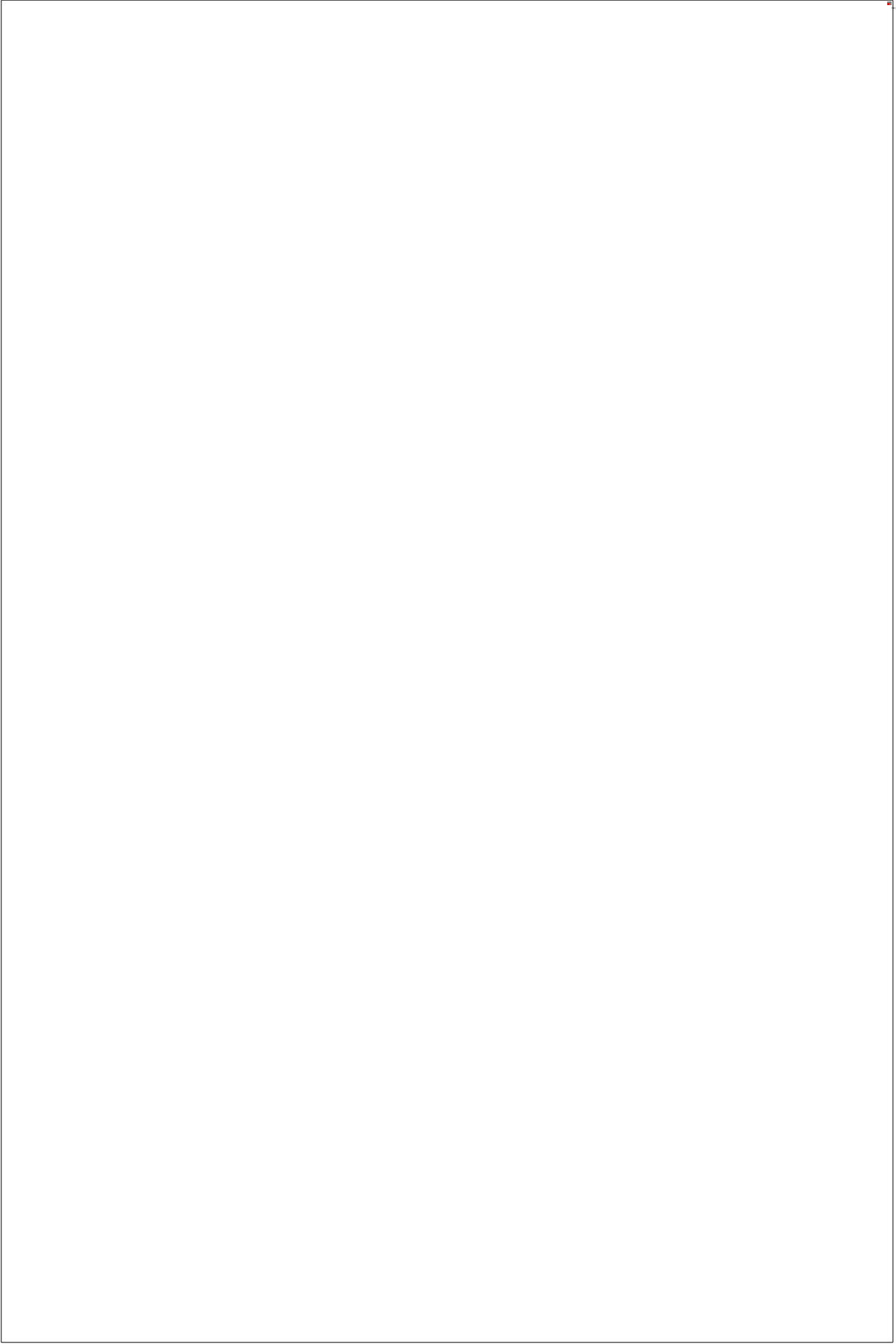


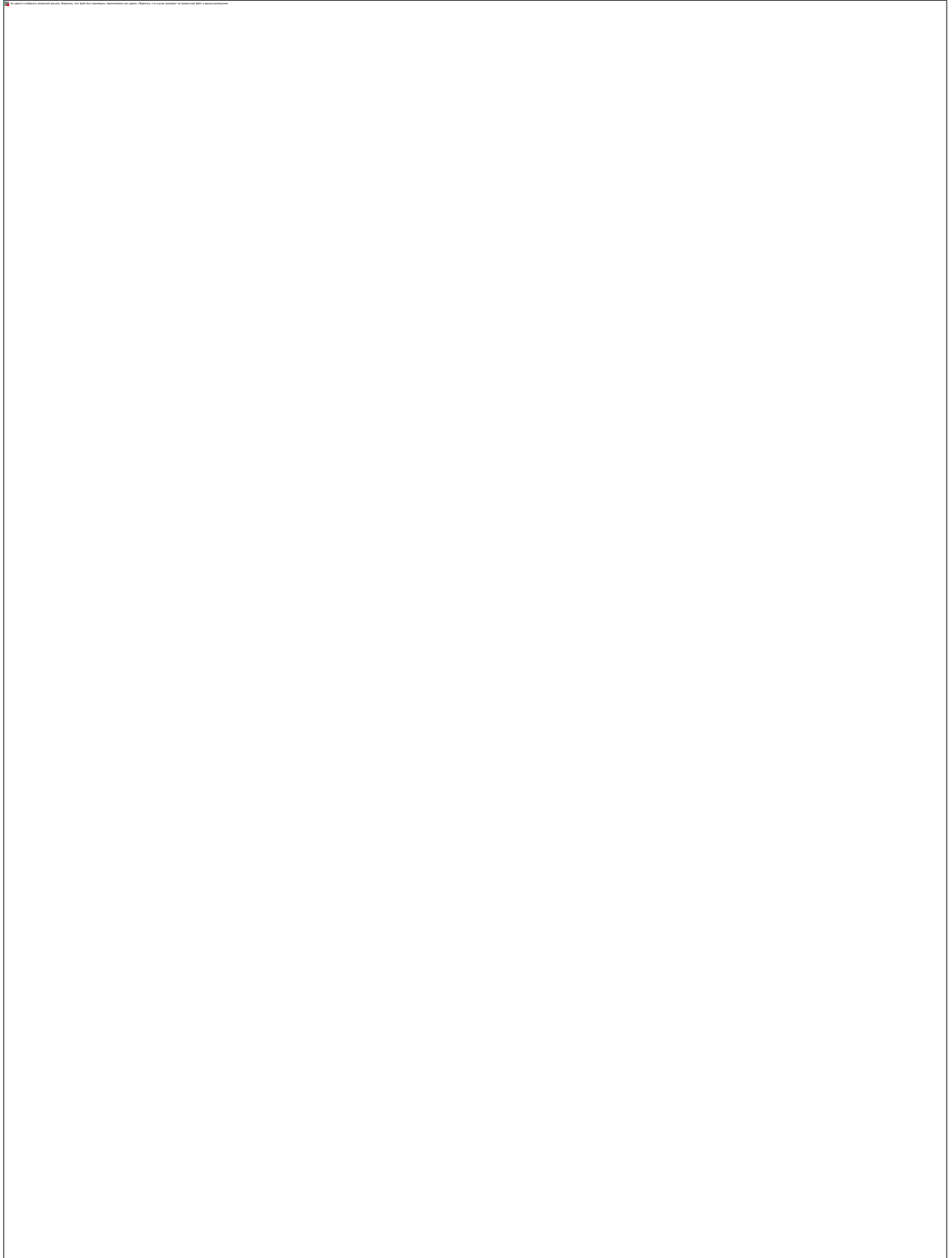




© 2019 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. This material is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.







Аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5

Объект-аналог №1


→ ↻ 🏠 🌐 avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizh... 🔍 ☆ 🗂️ ⚡ Ⓞ

Свободного назначения

9 900 000 ₽ за всё

60 736 ₽ за м²
История цены

♥ В избранное 🗑 Сравнить 📌 Заметка 📄 Скачать презентацию



8 923 890-63-91

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Артём
Частное лицо
На Авито с 2021 года
Документы проверены
Эковклад: -13,1 тонн CO₂

11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 163 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	

Насколько объект подходит для бизнеса

<input checked="" type="checkbox"/> Конкуренты в радиусе до 1 км	<input checked="" type="checkbox"/> Закрытые точки рядом
<input checked="" type="checkbox"/> Пешеходный трафик	<input checked="" type="checkbox"/> Автомобильный трафик
<input checked="" type="checkbox"/> Средний бюджет семьи	<input checked="" type="checkbox"/> Население и жилье в зоне охвата
<input checked="" type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов	<input checked="" type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта Сообщения 99+ 12:35 17.02.2026

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Гая, 63
р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

Описание

Продам помещение без посредников в Железнодорожном районе.
Планировка - свободная. Являюсь собственником. В помещении находится действующий магазин автозапчастей «ЦАРЬ».
"Центр автомобильных запчастей".

Помещение оборудовано: компьютером, охранным комплексом (сигнализация), камерами видеонаблюдения, быстрым интернетом.

Первый этаж. Вторая линия. Отличный трафик. Проходимость. Транспортная доступность. Большая парковка, подходит как для легковых, так и для грузовых автомобилей.

Удобный подъезд и вход. Два входа/выхода в магазин. Отдельный вход для разгрузки. Чистая, ухоженная территория.

Рядом расположено: большое количество автосервисов, автомойка самообслуживания, ТЦ «Апельсин», магазин и сервисный центр «Дровосек», «Всеинструменты.ру», «КБ», кафе (столовая) «Диалог».

*Данное помещение идеально подходит под: автомагазин, строительный магазин, узнаваемые ПВЗ, офис, аптека, фотостудии, склад, малое производство, мастерскую и т.д.

Для оказания услуг: салон красоты, фитнес-центр, медицинские кабинеты и др.

Платежи по коммунальным услугам минимальные.

Без обмена.

Быстрый выход на сделку, разумный торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 50

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

№ 7527618672 · 27 января в 07:35 · 400 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения 99+

Объект-аналог №2

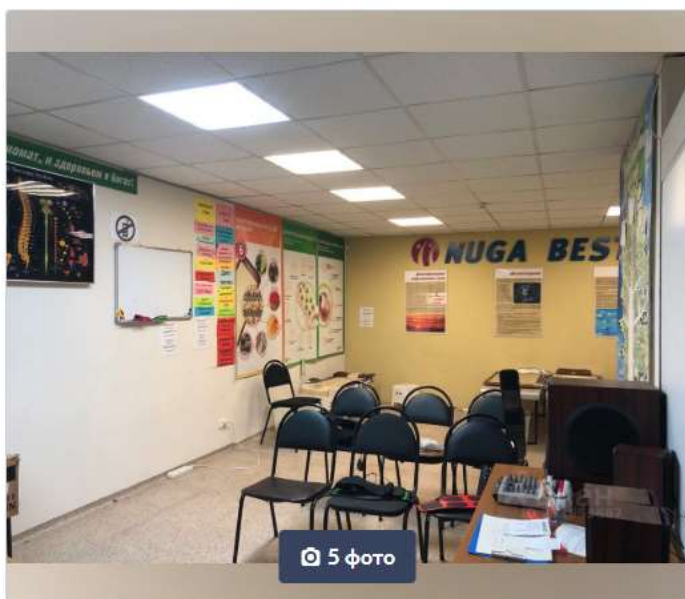
ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/281655687/

Обновлено: 4 авг, 16:35 98 просмотров, 2 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 66,5 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Станкостроителей,
20 [На карте](#)

Поделиться, Избранное, Скачать, Печать, Поделиться, Пожаловаться



5 фото



Площадь
66,5 м²



Этаж
1 из 9



Помещение
Свободно

3 950 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 831 500 ₽



Цена за метр 59 399 ₽

Налог УСН

+7 917 621-14-55

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить
жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 98285189

Микрорайон «Новая
Жизнь»




Квартиры с отделкой от
2,9 млн руб. Скидка до
15%!



Windows 7 taskbar showing system tray with icons for network, volume, and power, and a clock showing 9:17 on 13.02.2026.

ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/281655687/

5 фото



Площадь 66,5 м² Этаж 1 из 9 Помещение Свободно

Продаётся коммерческое помещение свободного назначения с отделкой напрямую от собственника в Засвияжском районе города. Помещение расположено в доме вдоль тротуара и трамвайной линии.

Подойдет как под торговлю, так и под сферу услуг (обучающие школы, частные детсады, кофейню, шоурум модной одежды, спа-салон, салон красоты, парикмахерская, студия ногтевого сервиса, стоматология и т.д.).


В шаговой доступности находятся ТЦ Караван, ТЦ Вертикаль. Здесь расположены кафе, рестораны, фитнес-центры, салоны красоты, медицинские и эстетические клиники.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- помещение находится в районе с хорошо развитой инфраструктурой, все объекты социальной значимости находятся в шаговой доступности;
- отдельный вход в помещение;
- рядом остановка общественного транспорта;
- холодная и горячая вода;
- наличие всех коммуникаций;
- парковка;
- пожарная сигнализация;
- централизованная охрана;
- хорошая подъездная развязка.


В данный момент в помещении находится арендатор. Звоните! Записывайтесь на просмотр!

Свернуть ^

3 950 000 ₽ 

Следить за изменением цены


Предложите свою цену


Например, 3 831 500 ₽ 

Цена за метр 59 399 ₽


Налог УСН


+7 917 621-14-55

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут


 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 98285189

Микрорайон «Новая Жизнь» 

Квартиры с отделкой от 2,9 млн руб. Скидка до 15%!



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com](#) и выберите «Параметры».

9:17
13.02.2026

Объект-аналог №3

Свободного назначения, 99.3 м²

5 100 000 ₽ за всё

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию

51 360 ₽ за м²
История цены



8 904 560-81-59

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Инна

Частное лицо
На Авито с 2017 года

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 99.3 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 20 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Насколько объект подходит для бизнеса

Сообщения 99+

Высота потолков: 2.7 м

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, Кольцевая ул., 2
р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

Описание

Продается нежилое помещение в непосредственной близости к проезжей части! Помещение изначально нежилое, коммерческое.

- удачное расположение - рядом локомотивная
- два входа
- посещение на сигнализации
- все документы готовы к сделке, один собственник, без обременения.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

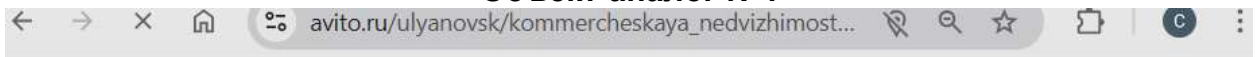
№ 4687729850 · 3 февраля в 18:29 · 1602 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения 99+

Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36

Объект-аналог №1



Помещение с федеральным арендатором (аренда 70к в месяц)

5 000 000 Р за всё

35 791 Р за м²

История цены

- В избранное
- Сравнить
- Заметка
- Скачать презентацию



8 958 750-64-45

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



In. West Center >

Компания

Подписаться

Надёжный партнёр

35 объектов в работе

1 год на Авито

Григорий Шульга
Контактное лицо

О помещении

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 139.7 м²
- Этаж: цокольный
- Высота потолков: 2.8 м
- Отделка: офисная
- Мощность электросети: 15 кВт
- Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

Сообщения 99+



← → ↻ 🏠 🔍 avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimos... 🗑️ ⌵

📍 Помещение с федеральным а... 5 000 000 Р за всё Григорий Шульга 8 958 750-64-45 [Написать сообщение](#)

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Державина, 9
р-н Железнодорожный [Показать карту](#)

Описание

РАСМОТРИМ ОБМЕН НА КВАРТИРУ и МАШИНУ 🏠 🚗

🏷️ **Аренда 70 000 рублей в месяц, арендатор федеральный (арендует сама компания WB (г.Москва))**

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА В СВЯЗИ С ПЕРЕЕЗДОМ СОБСТВЕННИКА В ДРУГУЮ СТРАНУ

- ★ ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС (ГАБ) БЕЗ КОМИССИИ
- ❤️ ОКУПАЕМОСТЬ ДО 6 ЛЕТ | ДОХОДНОСТЬ ОТ 30% ГОДОВЫХ
- 🏠 ОБЪЕКТ В СОБСТВЕННОСТИ (НА ФИЗ ЛИЦЕ)
- 📞 ЗВОНИТЕ — РАССКАЖУ ПОДРОБНЕЕ
- ✅ Федеральный арендатор

📌 Продаётся готовый арендный бизнес с федеральным арендатором Wildberries — работающий денежный поток, а не просто коммерческое помещение.

Это не франшиза и не ПВЗ «на старте». Арендатор уже работает, договор подписан, платежи идут по графику. Формат — последняя миля e-commerce: стабильный спрос, масштабируемый бизнес и понятная экономика.

📌 Ключевая ценность объекта — короткий срок окупаемости. При текущей цене возврат инвестиций составляет до 6 лет, что существенно ниже средних показателей по рынку коммерческой недвижимости (8–10 лет). Ежемесячный доход формируется сразу после покупки, без операционного участия с вашей стороны.

Объект подходит для инвесторов, которые рассматривают:

- ✅ арендный бизнес Wildberries
- ✅ коммерческую недвижимость с действующим договором
- ✅ покупку ГАБ с понятной доходностью
- ✅ купить ПВЗ или пункт выдачи заказов Wildberries

Управление объектом полностью удалённое: вы можете находиться в любом городе. Все юридические и организационные вопросы сопровождаем — от проверки документов до проведения сделки и переоформления договоров.

📌 Это формат «купил — получаешь доход», без операционных рисков и управления персоналом.

ГАБ с арендатором продаётся по экономике, а не по внешнему виду. Для инвесторов важны доходность, срок окупаемости и стабильность арендатора. При необходимости выход из объекта регулируется ценой и сроками экспозиции. Коммерческая недвижимость с действующим

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения 99+ ⌵

📌 📧 🖨️ 🗑️ 🌐 📶 РУС 14:21 17.02.2026 9

← → ↻ 🏠 🌐 avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost... 🔍 ☆ 📄 | С

📍 Помещение с федеральным а... 5 000 000 Р за всё Григорий Шульга 8 958 750-64-45 [Написать сообщение](#)

доход формируется сразу после покупки, без операционного участия с вашей стороны.

Объект подходит для инвесторов, которые рассматривают:

- ✓ готовый арендный бизнес с арендатором
- ✓ арендный бизнес Wildberries
- ✓ коммерческую недвижимость с действующим договором
- ✓ покупку ГАБ с понятной доходностью
- ✓ купить ПВЗ или пункт выдачи заказов Wildberries

Управление объектом полностью удалённое: вы можете находиться в любом городе. Все юридические и организационные вопросы сопровождаем — от проверки документов до проведения сделки и переоформления договоров.

📄 Это формат «купил — получаешь доход», без операционных рисков и управления персоналом.

ГАБ с арендатором продаётся по экономике, а не по внешнему виду. Для инвесторов важны доходность, срок окупаемости и стабильность арендатора. При необходимости выход из объекта регулируется ценой и сроками экспозиции. Коммерческая недвижимость с действующим арендатором остаётся востребованной на рынке инвестиционных сделок.

Брокерское агентство коммерческой недвижимости
Работаем с готовыми арендными объектами и коммерческими помещениями по всей России

☎ Звоните — расскажу детали по объекту
★ Подберём варианты ГАБ под ваш бюджет, просто напишите в сообщении ГАБ 30% и ваш телефон
❤ Добавьте объявление в «Избранное», чтобы не потерять и подпишитесь на нашу страницу, чтобы первыми получать лучшие предложения

О здании

Тип здания: жилой дом Количество парковочных мест: 10
Парковка: на улице, бесплатная

№ 7605685078 - вчера в 07:08 · 2355 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел [Параметры](#)

Сообщения 99+ ^

14:21 17.02.2026 9

Объект-аналог №2

ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/326053443/

Обновлено: вчера, 16:40 5 просмотров, 1 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 134 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Ленина, 22 [На карте](#)

     [Пожаловаться](#)



 14 фото



Площадь
134 м²



Этаж
-1 из 5



Помещение
Свободно

6 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену


Например, 6 305 000 ₽





Цена за метр 48 508 ₽

Налог НДС включен: 1 172 131 ₽

+7 989 310-06-96

 Специалист работает с 8:00 по 17:00.

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ
EVROPA

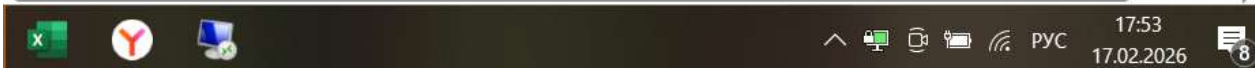
 Суперагент

На Циан
8 лет

Объектов в работе
более 1000

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Описание

Помещение Свободного Назначения Офис Торговое 134 м2

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ!

Номер объекта в базе # 22346

Площадь: 134 кв.м

Этаж: высокий цоколь!

Все коммуникации проведены

Состояние: в эксплуатации!

Доступ в помещение: 24/7

Электроснабжение: 20 кВт

Высота потолков: 2,8 м

Кол-во входов: 1 Отдельный

Санузел: Совмещённый

Назначение: Без профиля, любое коммерческое использование

Примечание:

Расположено на первой линии;

Имеют отдельный вход;

Высокий цоколь;

Окна с решетками;

Качественный ремонт;

Собственный санузел;

Автономное газовое отопление;

Система кондиционирования;

6 500 000 ₹



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₹



Цена за метр 48 508 ₹

Налог НДС включен: 1 172 131 ₹

+7 989 310-06-96

🕒 Специалист работает с 8:00 по 17:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗣 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

EVROPA

🌟 Суперагент

На Циан
8 лет

Объектов в работе
более 1000

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

← Я ↻ realty.yandex.ru Купить помещение свободного... 80% Спросить Алису AI

Подробнее

10 января, 8 просмотров

242,5 м², помещение свободного назначения
9 999 999 ₽ 41 237 ₽ за м²

QR-код +7 (903) 336-19-68

21 Татьяна Ващурина
 Агентство «Century21 Союз»


Ульяновск, Кооперативная улица, 97
 ж/д ст. Ульяновск-2, 3,20 км

Добавить заметку

Аренда
ПЛАТИМ ВПЕРЁД
 Получайте арендную плату, когда вам удобно — даже до того, как жилец переведёт деньги

Активация...
 Чтобы активировать функцию, перейдите в раздел "Параметры".
 Подробнее

История объявлений в этом доме

	Последняя цена	Дата снятия
 Продажа 292,6 м² 1 этаж	11 млн ₽ 37 594 ₽ м²	11.02.2022 В экспозиции 60 д.

[В историю объявлений](#)

Описание

Выгодное и надёжное ВЛОЖЕНИЕ Ваших СРЕДСТВ - ОЧЕНЬ ПРОСТОРНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА!

Продам помещение свободного назначения на цокольном этаже с ГОТОВЫМ АРЕНДАТОРОМ! 1 линия, наличие парковки.

В помещении имеется:

- 3 входа;
- охранная сигнализация;
- оюна;
- офисная отделка.

-Все интересующие вопросы вы можете задать в сообщениях или позвонив по телефону.
 -Записаться на просмотр в любое время.
 -Все идеи и предложения можно обсудить.
 -Звоните.

Мы дарим сертификаты и бонусы на товары и услуги в строительных магазинах города!

Агентство «Century21 Союз»

Год основания 2016 273 объекта

QR-код +7 (903) 336-19-68

Расположение

Ульяновск, Кооперативная улица, 97

озеро Кирпичное

17:58 17.02.2026

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый № 73:24:040109:519, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Маяковского, д. 18/47, помещ. 1-5

Объект-аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial space. The browser address bar shows the URL: avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost... The listing title is "Торговая площадь, 70 м²" and the price is "49 000 Р в месяц". Below the title are buttons for "В избранное", "Сравнить", "Заметка", and "Скачать презентацию". A large photo shows the exterior of a building with a yellow facade and a sign that says "РАДУС". Below the main photo is a row of smaller photos showing the interior of the space. To the right of the photos, there is a "История цены" section showing a price of 700 Р in month per m², and a contact number "8 977 096-19-60". Below the contact number is the profile of the seller, "ООО 'Виктория плюс'", with a "Надёжный партнёр" badge and a "Реквизиты проверены" badge. There is a button to "Подписаться на продавца" and the contact name "Наталья Логинова".

Торговая площадь, 70 м² **49 000 Р в месяц**

История цены
700 Р в месяц за м², без залога

8 977 096-19-60

ООО "Виктория плюс"
Компания
На Авито с 2012 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Логинова

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 4 кВт
Общая площадь: 70 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 12 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

<input checked="" type="checkbox"/> Конкуренты в радиусе до 1 км	<input checked="" type="checkbox"/> Закрытые точки рядом
<input checked="" type="checkbox"/> Пешеходный трафик	<input checked="" type="checkbox"/> Автомобильный трафик
<input checked="" type="checkbox"/> Средний бюджет семьи	<input checked="" type="checkbox"/> Население и жильё в зоне охвата
<input checked="" type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов	<input checked="" type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации

Сообщения 99+

10:11
17.02.2026

avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost... 49 000 Р в месяц
Торговая площадь, 70 м² Наталья Логинова 8 977 096-19-60

Пешеходный трафик Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, 3-й пер. Тимирязева, 7
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Сдается помещение под аптеку, магазин, пункт выдачи, офис! Спальный район, хорошее место, большая проходимость. Был действующий магазин. Аренда без комиссии агента!!! Коммунальные платежи обговариваются отдельно.

О здании

Тип здания: жилой дом Количество парковочных мест: 4
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7882435096 · 20 января в 21:20 · 425 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Бц Белая Площадь Корпус А · Бц Стоун Ленинский · Бц Каланчевская 13... Ещё 5

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел [Параметры](#).

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Займы онлайн
Карта сайта Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007-2026. Правила Авито.
Политика конфиденциальности Сервисы и приложения Авито для вашего удобства

Сообщения 98+ ^

10:12
17.02.2026

Объект-аналог №2



Обновлено: вчера, 17:48 20 просмотров, 2 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 85 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, 28 [На карте](#)



16 фото



Площадь
85 м²



Этаж
1 из 5



Помещение
Свободно

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения площадью 85 кв.м. Находится на первом этаже с отдельным входом. Установлен пандус. За более подробной информацией позвоните по телефону, указанному в объявлении, или напишите сообщение в любое удобное для вас время.

65 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 63 000 ₽



Цена за метр 9 177 ₽ в год

Налог НДС включен: 11 721 ₽

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы ... не предусмотрены

+7 917 620-72-02

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДеКада

🌱 Суперагент

Микрорайон «Новая Жизнь»

Квартиры с отделкой от 2,9 млн руб. Скидка до 15%!



Реклама

27094377. Проектные декларации на сайте наш.дом.рф. Акция до

Напишите автору

👍 Отзыв о сайте

👁️ Хочу посмотреть

📷 Можно ещё фото?



Объект-аналог №3

Свободного назначения

100 000 ₽ в месяц

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

История цены
952 ₽ в месяц за м², залог 100 000 ₽



8 923 829-48-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Алексей

5,0 ★★★★★ 10 отзывов

Арендодатель

На Авито с 2017 года

Документы проверены Эковклад: -12 кг CO₂
яПомогаю

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 105 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 10 кВт

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

Сообщения 99+

← → ↻ 🏠 🔍 avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizh... 🔍 ☆ 📄 ⚡ 🔒 ⋮

📍 Свободного назначения 100 000 ₽ в месяц Алексей 8 923 829-48-30 [Написать сообщение](#)

🚶 Пешеходный трафик 🚗 Автомобильный трафик
💰 Средний бюджет семьи 🏠 Население и жильё в зоне охвата
📄 Цены аренды и покупки объектов 📊 Все плюсы и минусы локации

[Купить отчёт от 270 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, пр-т Нариманова, 100
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Сдам в аренду помещение общей площадью 105 кв.м. из них холл 46,5 кв.м, складское 47,8 кв.м, две небольшие кладовки 3-5 кв.м, санузел. Стоимость аренды 100 т.р/месяц+коммуналка отдельно.

Оздании

Тип здания: **жилой дом** Парковка: **на улице**

№ 7868648349 · 9 февраля в 14:17 · 281 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Бц Белая Площадь Корпус А · Бц Стоун Ленинский · Бц Каланчевская 13... Ещё 5

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Займы онлайн
Карта сайта Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007-2026. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 99+ [^](#)

9:14
13.02.2026 [7](#)

Нежилое помещение, общей площадью 516,1 кв.м, кадастровый № 73:24:030202:2133, расположенное по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, д. 28, пом. подвала № 1-7, 9, 12-16, 20, 24-36

Объект-аналог №1



Помещение Офис Склад 251 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 251 м²
Этаж: цокольный
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 30 кВт
Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

700 Р в месяц за м²

История цены
700 Р в месяц за м², без залога

8 977 095-99-30

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ДА EVROPA

Компания
На Авито с 2009 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Тимур

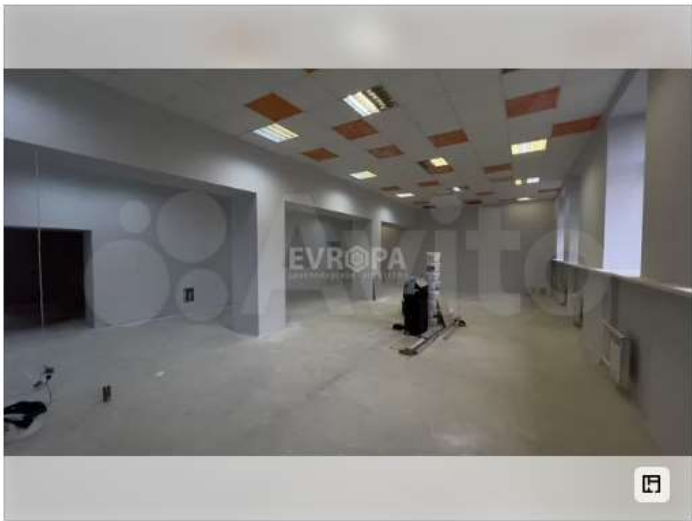


Объект-аналог №2

← → ↻ 🏠 avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost... 🔍 ☆ 📄 | С

Помещение Торговое Офис 181 м²

❤ В избранное 📄 Сравнить 📌 Заметка 📄 Скачать презентацию



600 ₽ в месяц за м²

📄 История цены
600 ₽ в месяц за м², без залога

8 977 096-16-93

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ДА EVROPA
Компания
На Авито с 2009 года 🌟
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Тимур

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 181 м ²	Мощность электросети: 15 кВт
Этаж: 1	Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

<input checked="" type="checkbox"/> Конкуренция в радиусе до 1 км	<input checked="" type="checkbox"/> Закрытые точки рядом
<input checked="" type="checkbox"/> Пешеходный трафик	<input checked="" type="checkbox"/> Автомобильный трафик
<input checked="" type="checkbox"/> Средний бюджет семьи	<input checked="" type="checkbox"/> Население и жилье в зоне охвата
<input checked="" type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов	<input checked="" type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Сообщения 99+

Windows
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

14:23
17.02.2026

avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost... Помещение Торговое Офис 1... 600 Р в месяц за м² Тимур 8 977 096-16-93 Написать сообщение

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Пушкарёва, 60
р-н Засвияжский [Показать карту](#)

Описание

Описание Помещение Торговое Офис 181 м²
БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!
Номер объекта в базе # 22648
Площадь: 181 кв.м
Этаж: 1
Этажность: 9
Все коммуникации проведены
Доступ в помещение: 24/7
Количество входов: 1 Отдельный
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно (уточняйте)!
Электроснабжение: 15 кВт
Высота потолков: 4 м
Санузел: Совмещённый
Назначение: Без профиля, любое коммерческое использование
Примечание: Активный пешеходный и транспортный трафик. Находится на 1 линии, отдельный вход, запасной вход, зона разгрузки.

В настоящий момент помещение свободно

Аренда: 108 600 рублей/месяц

DAEVROPA с радостью поможет вам найти лучшее решение, соответствующее вашим требованиям и финансовым возможностям. Звоните или пишите — мы всегда на связи!

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице
Удалённость от дороги: первая линия

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

№ 7848535518 · 9 февраля в 17:41 · 34 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения 99+ 12:24 16.02.2026 9

Объект-аналог №3

Обновлено: вчера, 17:48 20 просмотров, 2 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 85 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Артема, 28 [На карте](#)

Поделиться | Скачать | Печать | Пожаловаться



16 фото



Площадь: 85 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения площадью 85 кв.м. Находится на первом этаже с отдельным входом. Установлен пандус. За более подробной информацией позвоните по телефону, указанному в объявлении, или напишите сообщение в любое удобное для вас время.

Напишите автору

Отзыв о сайте | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

65 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 63 000 ₽

Цена за метр 9 177 ₽ в год

Налог НДС включен: 11 721 ₽

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 917 620-72-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДеКада

Суперагент

Микрорайон «Новая Жизнь»

Квартиры с отделкой от 2,9 млн руб. Скидка до 15%!



Реклама

27094377. Проектные декларации на сайте наш.дом.рф. Акция до

Приложение Копии документов оценщика

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8737
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
	150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2025 г. по «23» сентября 2026 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

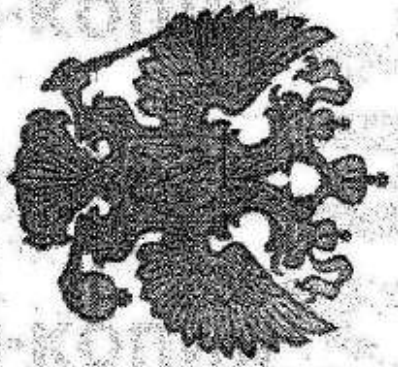
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/
М.П.


Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер ПС - 89 от 10 декабря 2007 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Курск

Гуманитарно-технический

институт (г. Курск)

(Негосударственное образовательное учреждение)

ДИПЛОМ

ВСТ 2231102

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 03 декабря 2007 года

Щехоцеу

Александр Владимировичу

ПРИСУЖАЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР

по специальности

«Проектирование и гражданское строительство»



И. В. Филипов

директор *И. Г. Уразбаев*

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

596



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПШ № 869723

Настоящий диплом выдан

Шеховцову

Александру Владимировичу

в том, что он(а) с *4-го июня 2007 г.* по *2-го февраля 2008 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ОУ ВПО*

«Венгоровский университет

попечительской кооперации»

по *программе «Оценка стоимости*

предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *21 января 2008 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Шеховцова*

Александра Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятий (бизнеса)

Перед *Бенедикт*



Шеховцова
(Архиватор)

МФР России, 1994

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037317-1

« 24 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Шеховцову Александру Владиславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 20 24 г. № 349

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » мая 20 27 г.

10-01/001/Мин. 001 / М.П.С.В.02



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Шеховцов Александр Владиславович

ИНН 463205900663

включен в реестр СРО «СФСО»:
06.07.2017 г., регистрационный № 538

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «09» июля 2024 г.

Президент

М.А. Скотов

М.П.



0791

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R4793
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Шеховцов Александр Владиславович	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 18 500 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,037% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» мая 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» мая 2025 г. по «17» мая 2026 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П.

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «06» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва