



ООО «Мобильный оценщик»

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

Отчет

№9-251224-2485370-1

**об оценке комплекса недвижимого имущества с оборудованием,
расположенного по адресу: обл. Волгоградская, г.о. Волгоград, рп.
Гумрак, пр. Таймырский, зд. 6, 6а**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 Задание на оценку №9-251224-2485370 от 24.12.2025
Дата оценки:	16.01.2026
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 24.12.2025 по 27.01.2026
Дата составления Отчета об оценке:	27.01.2026
Цель проведения оценки:	для проведения торгов в процедуре банкротства
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

Москва 2026

Структура отчета

1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	10
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	15
3.1.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке.....	15
3.2.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	15
3.2.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	15
3.2.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ....	16
3.2.3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
3.3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	17
3.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.....	18
3.5.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	19
3.6.	Термины и определения.....	19
3.7.	Заявление о соответствии.....	21
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
4.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
4.2.	Характеристика местоположения объекта оценки.....	23
4.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	27
4.3.1.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
4.3.2.	ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ	38
4.3.3.	ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	38
4.3.4.	АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
4.3.5.	ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	38
4.3.6.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	39
5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
5.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	40
5.1.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации	40
5.1.2.	ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ–ОКТЯБРЬ 2025 ГОДА	43
5.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
5.2.1.	ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИИ	46
5.2.2.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ В СЕГМЕНТАХ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
5.2.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	53
5.2.4.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
5.2.5.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
5.2.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	78
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	79
6.1.	Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного	79
6.2.	Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями	80
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	82
7.1.	Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества	82
7.2.	Сравнительный подход.....	83
7.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	83
7.2.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	84

7.2.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	90
7.3.	Доходный подход	99
7.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	99
7.3.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	100
7.4.	Затратный подход	111
7.4.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	111
7.5.	Расчет стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода	112
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	117
9.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	121
10.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	123
11.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	127
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	130
13.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	131
13.1.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	132
13.2.	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода	386
13.3.	Копии объявлений об аренде объектов-аналогов в рамках доходного подхода	394
13.4.	Копии документов исполнителя и оценщика	399

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-251224-2485370-1
Основание для проведения оценки	Договор №50005434375 от 22.09.2025 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку №9-251224-2485370 от 24.12.2025
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс недвижимого имущества с оборудованием. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ol style="list-style-type: none"> 1. сооружение (здание склада цемента), кад. №34:03:130007:3213, площадь 147,2 кв. м; 2. сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130007:3240, площадь 984,5 кв. м; 3. сооружение (строение автомобильных весов, с размерами в плане 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.), кад. №34:03:130007:3216, площадь 80,7 кв. м; 4. сооружение (сооружение - скважина. Площадь: 0.8 кв. м. по наружному обмеру. Инвентарный номер: 011291. Литер: 1У.), кад. №34:03:130007:3214, площадь 0,8 кв. м; 5. сооружение (сооружение-замощение), кад. №34:03:130007:3248, площадь 10 994 кв. м; 6. сооружение (подъездная дорога и площадка к подъездной дороге), кад. №34:03:130007:3215, площадь 1 979 кв. м; 7. сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130001:2142, площадь 2 038,3 кв. м; 8. земельный участок, кад. №34:03:130007:68, площадь 19 010 кв. м; 9. земельный участок, кад. №34:03:130007:67, площадь 8 436 кв. м; 10. земельный участок, кад. №34:03:130007:3804, площадь 267 кв. м; 11. здание (часть производственного здания), кад. №34:03:130007:3247, площадь 1 144,9 кв. м; 12. помещение, кад. №34:03:130007:3484, площадь 103,7 кв. м; 13. помещение, кад. №34:03:130001:2292, площадь 3 953,6 кв. м; 14. здание (здание гаража), кад. №34:03:130001:2143, площадь 397,5 кв. м; 15. здание (помещение сторожей), кад. №34:03:130001:2144, площадь 14,5 кв. м <p>Производственное оборудование:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Линия очистки семян, страна изготовления - Россия, год выпуска - 2015, Зав.№006 2. Автоматическая противопожарная сигнализация (S436) инв №00-11, год выпуска - 2015, модель - 2015, Инвентарный номер 00-000011. 3. Комплектная трансформаторная подстанция - 630 кВА инв №4, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000004. 4. Кран мостовой инв №10, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000010. 5. Кран-балка инв №11, год выпуска - 1999, модель - 1999, Инвентарный номер 000000011. 6. Кран-балка инв №28, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000028. 7. Кран-балка 1 инв №29, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000029. 8. Подкрановые пути инв №30, год выпуска - 2014, год постановки на учет - 2014, Инвентарный номер 000000030.

Наименование	Описание
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. сооружение (здание склада цемента), кад. №34:03:130007:3213, площадь 147,2 кв. м; 2. сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130007:3240, площадь 984,5 кв. м; 3. сооружение (строение автомобильных весов, с размерами в плане 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.), кад. №34:03:130007:3216, площадь 80,7 кв. м; 4. сооружение (сооружение - скважина. Площадь: 0.8 кв. м. по наружному обмеру. Инвентарный номер: 011291. Литер: 1У.), кад. №34:03:130007:3214, площадь 0,8 кв. м; 5. сооружение (сооружение-замощение), кад. №34:03:130007:3248, площадь 10 994 кв. м; 6. сооружение (подъездная дорога и площадка к подъездной дороге), кад. №34:03:130007:3215, площадь 1 979 кв. м; 7. сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130001:2142, площадь 2 038,3 кв. м; 8. земельный участок, кад. №34:03:130007:68, площадь 19 010 кв. м; 9. земельный участок, кад. №34:03:130007:67, площадь 8 436 кв. м; 10. земельный участок, кад. №34:03:130007:3804, площадь 267 кв. м; 11. здание (часть производственного здания), кад. №34:03:130007:3247, площадь 1 144,9 кв. м; 12. помещение, кад. №34:03:130007:3484, площадь 103,7 кв. м; 13. помещение, кад. №34:03:130001:2292, площадь 3 953,6 кв. м; 14. здание (здание гаража), кад. №34:03:130001:2143, площадь 397,5 кв. м; 15. здание (помещение сторожей), кад. №34:03:130001:2144, площадь 14,5 кв. м <p>Производственное оборудование:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Линия очистки семян, страна изготовления - Россия, год выпуска - 2015, Зав.№006 2. Автоматическая противопожарная сигнализация (S436) инв №00-11, год выпуска - 2015, модель - 2015, Инвентарный номер 00-000011. 3. Комплектная трансформаторная подстанция - 630 кВА инв №4, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000004. 4. Кран мостовой инв №10, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000010. 5. Кран-балка инв №11, год выпуска - 1999, модель - 1999, Инвентарный номер 000000011. 6. Кран-балка инв №28, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000028. 7. Кран-балка 1 инв №29, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000029. 8. Подкрановые пути инв №30, год выпуска - 2014, год постановки на учет - 2014, Инвентарный номер 000000030.
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Оцениваемые права на объект оценки: Право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: Нет информации. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.</p>
<p>Наличие обременений в отношении объекта оценки</p>	<p>Нет информации.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости для проведения торгов в процедуре банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная и ликвидационная.</p>

Наименование	Описание
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 - текущая; • 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 - текущая; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; <p>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</p>
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».
Дата оценки	16.01.2026
Дата составления Отчета	27.01.2026
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Без осмотра.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	<p>Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • копия выписки из ЕГРН или отчет на основании выписки ЕГРН по объекту оценки; • копия технического паспорта БТИ;

Наименование	Описание
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • Наличие коммуникаций: электроэнергия. • Оценка производится, исходя из допущения, что отопление и газоснабжение отсутствуют. • 34:03:130001:2143 (площадь 397,5 кв. м) - здание гаража, кирпич, электричество, пожарная сигнализация. • 34:03:130001:2144 (площадь 14,5 кв. м) - помещение сторожей, кирпич, электричество, пожарная сигнализация. • 34:03:130007:3484 - это здание сторожки, примыкает к строению автомобильных весов (КН 34:03:130007:3216). Расположено на участке на ЗУ с КН 34:03:130007:68 • 34:03:130001:2292 - основное здание ремонтно-производственной базы на ЗУ 34:03:130007:68 • 34:03:130001:2142 (площадь 2038.3 кв.м) - сооружение-крытая крановая эстакада, материал стен: бетон. • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
<p>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку</p>	<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.
	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом допустимого округления составляет:

112 131 249

((Сто двенадцать миллионов сто тридцать одна тысяча двести сорок девять) рублей, без учета НДС

Таблица 2. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

№ п. п.	Наименование	Тип объекта:	КН	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без НДС
1	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:68	19010	10 100 583
2	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:67	8436	4 482 300
3	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:3804	267	141 865
4	часть производственного здания	Здание	34:03:130007:3247	1144,9	11 154 896
5	встроенное нежилое помещение	Помещение	34:03:130007:3484	103,7	4 384 311
6	здание склада цемента	Сооружение	34:03:130007:3213	147,2	1 006 543
7	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130007:3240	984,5	7 746 862
8	СТРОЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ВЕСОВ, С РАЗМЕРАМИ В ПЛАНЕ 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.	Сооружение	34:03:130007:3216	80,7	340 290
9	сооружение-скважина	Сооружение	34:03:130007:3214	0,8	1 674
10	сооружение- мощение	Сооружение	34:03:130007:3248	10994	334 597
11	подъездная дорога и площадка к подъездной дороге	Сооружение	34:03:130007:3215	1979	1 181 997
12	Встроенное нежилое помещение в производственном здании в составе ремонтно производственной базы	Помещение	34:03:130001:2292	3953,6	49 483 445
13	Здание гаража	Здание	34:03:130001:2143	397,5	3 498 077
14	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130001:2142	2038,3	6 665 755
15	Линия очистки семян,	МиО	Линия очистки семян		6 535 655
16	Инвентарный номер: 00-000011 Наименование: Автоматическая противопожарная сигнализация(S436) Год выпуска: 2015	МиО	Автоматическая противопожарная сигнализация(S436)	-	3 837 888
17	Инвентарный номер: 000000004 Наименование: Комплектная трансформаторная подстанция -630 кВА Год выпуска: 1999	МиО	Комплектная трансформаторная подстанция	-	186 612
18	Инвентарный номер: 000000010 Наименование: Кран мостовой Год выпуска: 1999	МиО	Кран мостовой	-	159 688
19	Инвентарный номер: 000000011 Наименование: Кран-балка Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	119 313
20	Инвентарный номер: 000000029 Наименование: Кран-балка 1 Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	95 273
21	помещение сторожей	Здание	34:03:130001:2144	14,5	343 545
22	Инвентарный номер: 000000030 Наименование: Подкрановые пути Год выпуска: 2014	МиО	Подкрановые пути	-	222 945
23	Инвентарный номер: 000000028 Наименование: Кран-балка инв Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	107 135
Итого:					112 131 249

Источник: составлено Оценщиком

Ликвидационная стоимость объекта оценки, с учетом допустимого округления составляет:

42 901 596

(Сорок два миллиона девятьсот одна тысяча пятьсот девяносто шесть) рублей, без учета НДС

Таблица 3. Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки:

№ п. п.	Наименование	Тип объекта:	КН	Общая площадь, кв. м	Ликвидационная стоимость объекта оценки без НДС
1	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:68	19010	3 858 523
2	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:67	8436	1 712 283
3	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:3804	267	54 194
4	часть производственного здания	Здание	34:03:130007:3247	1144,9	4 261 130
5	встроенное нежилое помещение	Помещение	34:03:130007:3484	103,7	1 674 791
6	здание склада цемента	Сооружение	34:03:130007:3213	147,2	384 496

ООО «Мобильный оценщик»

№ п. п.	Наименование	Тип объекта:	КН	Общая площадь, кв. м	Ликвидационная стоимость объекта оценки без НДС
7	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130007:3240	984,5	2 959 273
8	СТРОЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ВЕСОВ, С РАЗМЕРАМИ В ПЛАНЕ 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.	Сооружение	34:03:130007:3216	80,7	129 989
9	сооружение-скважина	Сооружение	34:03:130007:3214	0,8	640
10	сооружение- мощение	Сооружение	34:03:130007:3248	10994	127 741
11	подъездная дорога и площадка к подъездной дороге	Сооружение	34:03:130007:3215	1979	451 259
12	Встроенное нежилое помещение в производственном здании в составе ремонтно производственной базы	Помещение	34:03:130001:2292	3953,6	18 902 496
13	Здание гаража	Здание	34:03:130001:2143	397,5	1 336 254
14	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130001:2142	2038,3	2 546 294
15	Линия очистки семян,	МиО	Линия очистки семян		2 564 596
16	Инвентарный номер: 00-000011 Наименование: Автоматическая противопожарная сигнализация(S436) Год выпуска: 2015	МиО	Автоматическая противопожарная сигнализация(S436)	-	1 466 059
17	Инвентарный номер: 000000004 Наименование: Комплектная трансформаторная подстанция -630 кВА Год выпуска: 1999	МиО	Комплектная трансформаторная подстанция	-	71 285
18	Инвентарный номер: 000000010 Наименование: Кран мостовой Год выпуска: 1999	МиО	Кран мостовой	-	61 000
19	Инвентарный номер: 000000011 Наименование: Кран-балка Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	45 577
20	Инвентарный номер: 000000029 Наименование: Кран-балка 1 Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	36 394
21	помещение сторожей	Здание	34:03:130001:2144	14,5	131 233
22	Инвентарный номер: 000000030 Наименование: Подкрановые пути Год выпуска: 2014	МиО	Подкрановые пути	-	85 164
23	Инвентарный номер: 000000028 Наименование: Кран-балка инв Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	40 925
Итого:					42 901 596

Источник: составлено Оценщиком

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация полностью соответствует разделу «Задание на оценку» № 9-251224-2485370 от 24.12.2025, содержащемуся в Договоре об оказании услуг (№ 50005434375 от 22.09.2025).

Таблица 4. Задание на оценку

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-251224-2485370-1
Основание для проведения оценки	Договор №50005434375 от 22.09.2025 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку №9-251224-2485370 от 24.12.2025
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Комплекс недвижимого имущества с оборудованием. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ol style="list-style-type: none"> 1. сооружение (здание склада цемента), кад. №34:03:130007:3213, площадь 147,2 кв. м; 2. сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130007:3240, площадь 984,5 кв. м; 3. сооружение (строение автомобильных весов, с размерами в плане 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.), кад. №34:03:130007:3216, площадь 80,7 кв. м; 4. сооружение (сооружение - скважина. Площадь: 0,8 кв. м. по наружному обмеру. Инвентарный номер: 011291. Литер: 1У.), кад. №34:03:130007:3214, площадь 0,8 кв. м; 5. сооружение (сооружение-замощение), кад. №34:03:130007:3248, площадь 10 994 кв. м; 6. сооружение (подъездная дорога и площадка к подъездной дороге), кад. №34:03:130007:3215, площадь 1 979 кв. м; 7. сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130001:2142, площадь 2 038,3 кв. м; 8. земельный участок, кад. №34:03:130007:68, площадь 19 010 кв. м; 9. земельный участок, кад. №34:03:130007:67, площадь 8 436 кв. м; 10. земельный участок, кад. №34:03:130007:3804, площадь 267 кв. м; 11. здание (часть производственного здания), кад. №34:03:130007:3247, площадь 1 144,9 кв. м; 12. помещение, кад. №34:03:130007:3484, площадь 103,7 кв. м; 13. помещение, кад. №34:03:130001:2292, площадь 3 953,6 кв. м; 14. здание (здание гаража), кад. №34:03:130001:2143, площадь 397,5 кв. м; 15. здание (помещение сторожей), кад. №34:03:130001:2144, площадь 14,5 кв. м <p>Производственное оборудование:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Линия очистки семян, страна изготовления - Россия, год выпуска - 2015, Зав.№006 2. Автоматическая противопожарная сигнализация (S436) инв №00-11, год выпуска - 2015, модель - 2015, Инвентарный номер 00-000011. 3. Комплектная трансформаторная подстанция - 630 кВА инв №4, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000004. 4. Кран мостовой инв №10, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000010. 5. Кран-балка инв №11, год выпуска - 1999, модель - 1999, Инвентарный номер 000000011. 6. Кран-балка инв №28, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000028.

Наименование	Описание
	<p>7. Кран-балка 1 инв №29, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000029.</p> <p>8. Подкрановые пути инв №30, год выпуска - 2014, год постановки на учет - 2014, Инвентарный номер 000000030.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> • сооружение (здание склада цемента), кад. №34:03:130007:3213, площадь 147,2 кв. м; • сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130007:3240, площадь 984,5 кв. м; • сооружение (строение автомобильных весов, с размерами в плане 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.), кад. №34:03:130007:3216, площадь 80,7 кв. м; • сооружение (сооружение - скважина. Площадь: 0.8 кв. м. по наружному обмеру. Инвентарный номер: 011291. Литер: 1У.), кад. №34:03:130007:3214, площадь 0,8 кв. м; • сооружение (сооружение-замошение), кад. №34:03:130007:3248, площадь 10 994 кв. м; • сооружение (подъездная дорога и площадка к подъездной дороге), кад. №34:03:130007:3215, площадь 1 979 кв. м; • сооружение (сооружение-крытая крановая эстакада), кад. №34:03:130001:2142, площадь 2 038,3 кв. м; • земельный участок, кад. №34:03:130007:68, площадь 19 010 кв. м; • земельный участок, кад. №34:03:130007:67, площадь 8 436 кв. м; • земельный участок, кад. №34:03:130007:3804, площадь 267 кв. м; • здание (часть производственного здания), кад. №34:03:130007:3247, площадь 1 144,9 кв. м; • помещение, кад. №34:03:130007:3484, площадь 103,7 кв. м; • помещение, кад. №34:03:130001:2292, площадь 3 953,6 кв. м; • здание (здание гаража), кад. №34:03:130001:2143, площадь 397,5 кв. м; • здание (помещение сторожей), кад. №34:03:130001:2144, площадь 14,5 кв. м <p>Производственное оборудование:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Линия очистки семян, страна изготовления - Россия, год выпуска - 2015, Зав.№006 2. Автоматическая противопожарная сигнализация (S436) инв №00-11, год выпуска - 2015, модель - 2015, Инвентарный номер 00-000011. 3. Комплектная трансформаторная подстанция - 630 кВА инв №4, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000004. 4. Кран мостовой инв №10, год выпуска - 1999, год постановки на баланс - 1999, Инвентарный номер 000000010. 5. Кран-балка инв №11, год выпуска - 1999, модель - 1999, Инвентарный номер 000000011. 6. Кран-балка инв №28, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000028. 7. Кран-балка 1 инв №29, год выпуска - 1999, год постановки на учет - 1999, Инвентарный номер 000000029. 8. Подкрановые пути инв №30, год выпуска - 2014, год постановки на учет - 2014, Инвентарный номер 000000030.
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Оцениваемые права на объект оценки: Право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: Нет информации. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.</p>
<p>Наличие обременений в отношении объекта оценки</p>	<p>Нет информации.</p>

Наименование	Описание
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для проведения торгов в процедуре банкротства. 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 - текущая; • 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 - текущая; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; <p>Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</p>
Дата оценки	Текущая.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Без осмотра.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	<p>Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • копия выписки из ЕГРН или отчет на основании выписки ЕГРН по объекту оценки; • копия технического паспорта БТИ;

Наименование	Описание
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • Наличие коммуникаций: электроэнергия. • Оценка производится, исходя из допущения, что отопление и газоснабжение отсутствуют. • 34:03:130001:2143 (площадь 397,5 кв. м) - здание гаража, кирпич, электричество, пожарная сигнализация. • 34:03:130001:2144 (площадь 14,5 кв. м) - помещение сторожей, кирпич, электричество, пожарная сигнализация. • 34:03:130007:3484 - это здание сторожки, примыкает к строению автомобильных весов (КН 34:03:130007:3216). Расположено на участке на ЗУ с КН 34:03:130007:68 • 34:03:130001:2292 - основное здание ремонтно-производственной базы на ЗУ 34:03:130007:68 • 34:03:130001:2142 (площадь 2038.3 кв.м) - сооружение-крытая крановая эстакада, материал стен: бетон. • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
<p>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку</p>	<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.
	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Наименование	Описание
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.
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.	Сбербанк (ПРПА)
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 частям.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

3.1. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

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.;

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

3.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

3.2.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.

2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.

4. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

6. 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.

7. Наличие коммуникаций: электроэнергия.

8.34:03:130001:2143 (площадь 397,5 кв. м) - здание гаража, кирпич, электричество, пожарная сигнализация.

9.34:03:130001:2144 (площадь 14,5 кв. м) - помещение сторожей, кирпич, электричество, пожарная сигнализация.

10.34:03:130007:3484 - это здание сторожки, примыкает к строению автомобильных весов (КН 34:03:130007:3216). Расположено на участке на ЗУ с КН 34:03:130007:68

11.34:03:130001:2292 - основное здание ремонтно-производственной базы на ЗУ 34:03:130007:68

12.34:03:130001:2142 (площадь 2038.3 кв.м) - сооружение-крытая крановая эстакада, материал стен: бетон.

13.Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

3.2.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. 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.

3. 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.

4. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с условиями Задания на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком по состоянию на 12.12.2025 (Акт проверки имущества от 15.12.2025). Оценщик исходит из допущения, что состояние объекта оценки с даты проверки имущества до даты оценки (16.01.2026) не изменилось.

5. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

6. Оценщик исходит из допущения, что любые документы и материалы, поступившие в адрес оценщика для целей выполнения настоящей оценки, считаются надлежащим образом оформленными, направленными и заверенными со стороны Заказчика.

7. 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.

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

9. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

10. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес (место нахождения)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 2500SB40R8737 на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2025 по 23.09.2026, выдан CAO «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков (далее по тексту Оценщик) и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Шеховцов Александр Владиславович	Инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство» (диплом ВСГ 2231102 от 03.12.2007, выдан НОУ «Гуманитарно-технический институт», г. Курск)
	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 869723 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ОУ ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации» 31.01.2008)
	Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза» № 770401181206 от 12.12.2025 ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» МИИГАиК
	Квалификационный аттестат о сдаче Единого квалификационного экзамена № 000547-028, выдан НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 27.12.2016.
	Диплом о профессиональной переподготовке «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» с присвоением квалификации «Судебный эксперт», выдан ООО «КонтурПроф» 13.04.2022
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037317-1 от 24.05.2024 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 538, дата вступления 06.07.2017). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R4793, выдан CAO «ВСК» 06.05.2025 г. на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия с 18.05.2025 по 17.05.2026
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года
	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
	Номер контактного телефона: +7 910 731 80 00
	Почтовый адрес: 305000, г. Курск, ул. Димитрова, д. 40, кв. 63
	Адрес электронной почты: shekhovtsov@nkce.ru

Степень участия в оценке: определение стоимости недвижимого имущества

Таблица 8. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Ф.И.О.	Полякова Анна Александровна
Документы о профессиональном образовании	- Диплом о высшем образовании № 101624 5935044, выдан ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» 15.07.2021 Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза» № 770401181173 от 12.12.2025 ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» МИИГАиК
Квалификация	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047805-1 от 11.06.2025 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035973-2 от 22.03.2024 по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Членство в СРО	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 991, дата вступления 10.06.2022). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4795, выдан 24.05.2024 CAO «ВСК» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025 Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R5471, выдан 29.05.2025 CAO «ВСК» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2021 г.
Место нахождения	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
Почтовый адрес	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80
Адрес электронной почты	info@ocenka.mobi

Степень участия в оценке: определение стоимости движимого имущества

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

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.

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.

3.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

3.6. 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.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

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.

3.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ 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:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000329;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000175;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3002452;
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3001278;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3001272;
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3001142;
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000692;
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000970;
9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3001153;
10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3001266;
11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000689;
12. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000475;
13. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000965;
14. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000633;
15. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3000487;
16. Технический паспорт по состоянию на 19.06.2012г.
17. Технический паспорт по состоянию на 19.06.2012г.
18. Выписка из технического паспорта на объект по состоянию на 26.12.2008г.
19. Технический план от 16.10.2017г.
20. Кадастровый паспорт здания от 22.06.2012г.
21. Кадастровый паспорт земельного участка от 30.12.2014г.
22. Кадастровый паспорт земельного участка от 21.12.2005г.
23. Кадастровый паспорт земельного участка от 21.12.2005г.
24. Кадастровый паспорт от 22.06.2012г.
25. Кадастровый паспорт от 20.11.2013г.
26. Кадастровый паспорт от 27.11.2013г.
27. Кадастровый паспорт от 20.11.2013г.
28. Кадастровый паспорт от 27.11.2013г.
29. Кадастровый паспорт от 20.11.2013г.

30. Инвентарная карточка №00-000010 от 18.01.2017г.
31. Акт о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств №00БУ-000001 от 29.12.2016г.
32. Акт о приеме передаче объекта основных средств №0000-000002 от 16.10.2015г.
33. Ведомость амортизации ОС за 01.01.2025 -27.11.2025г.
34. Акт проверки имущества от 15.12.2025г.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (с изм. и доп.).
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп.).
- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 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;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

4.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице ниже указан адрес нахождения оцениваемого имущества согласно документам, полученным от Заказчика,

Таблица 9. Адрес нахождения оцениваемого имущества ¹

Наименование	Описание
Земельный участок, кад. № 34:03:130007:67, площадь 8436 кв. м	обл. Волгоградская, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6 а
Земельный участок, кад. № 34:03:130007:68, площадь 19010 кв. м	обл. Волгоградская, г.о. Волгоград, рп. Гумрак, пр. Таймырский, зд. 6
Земельный участок, кад. № 34:03:130007:3804, площадь 267 кв. м	обл. Волгоградская, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6б

¹ Источник информации: см. раздел 4.1 Отчета об оценке

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

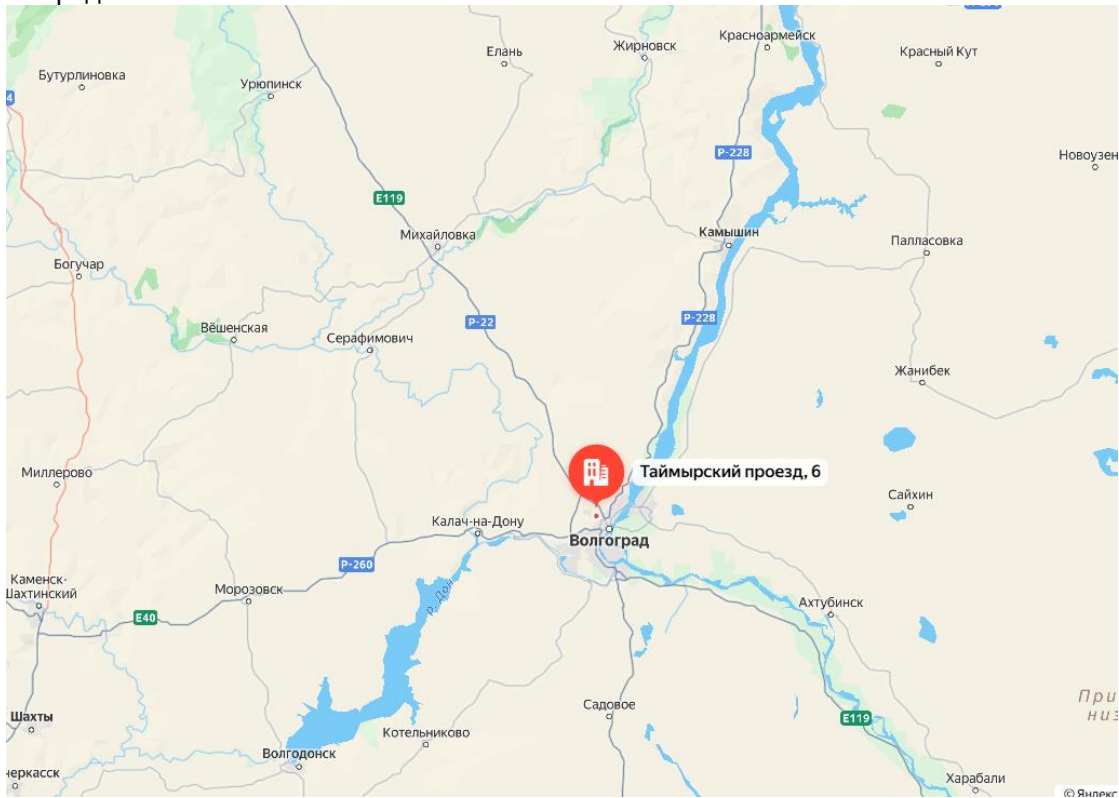


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта недвижимого имущества на фрагменте карты Волгоградской области²

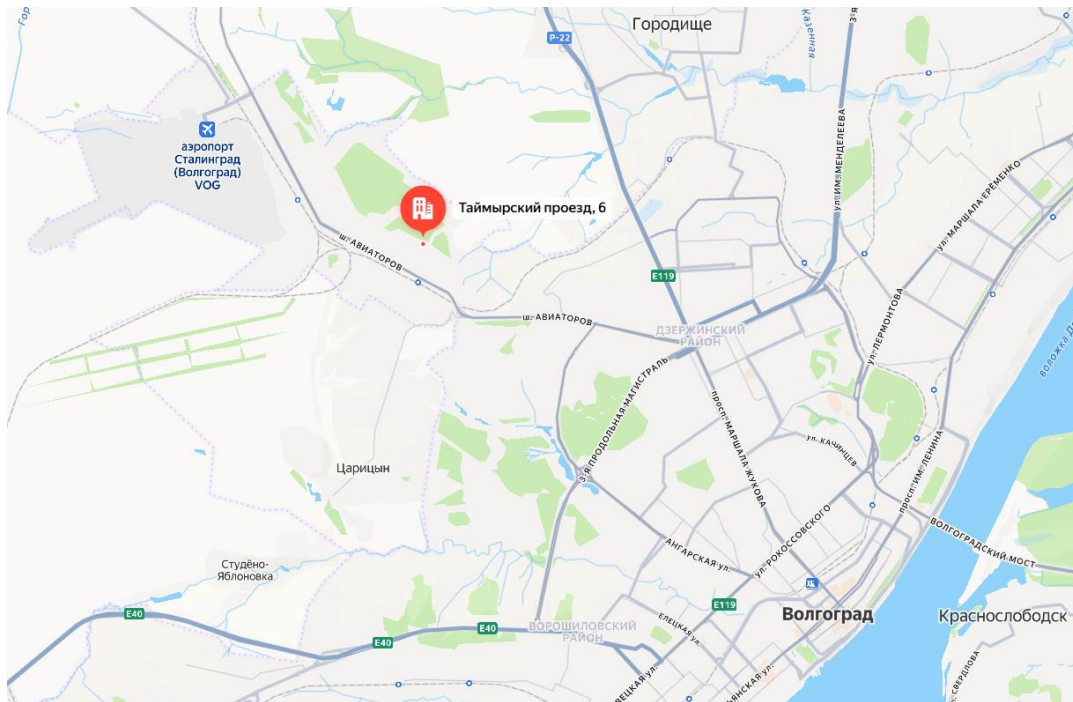


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта недвижимого имущества на фрагменте карты г. Волгограда

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

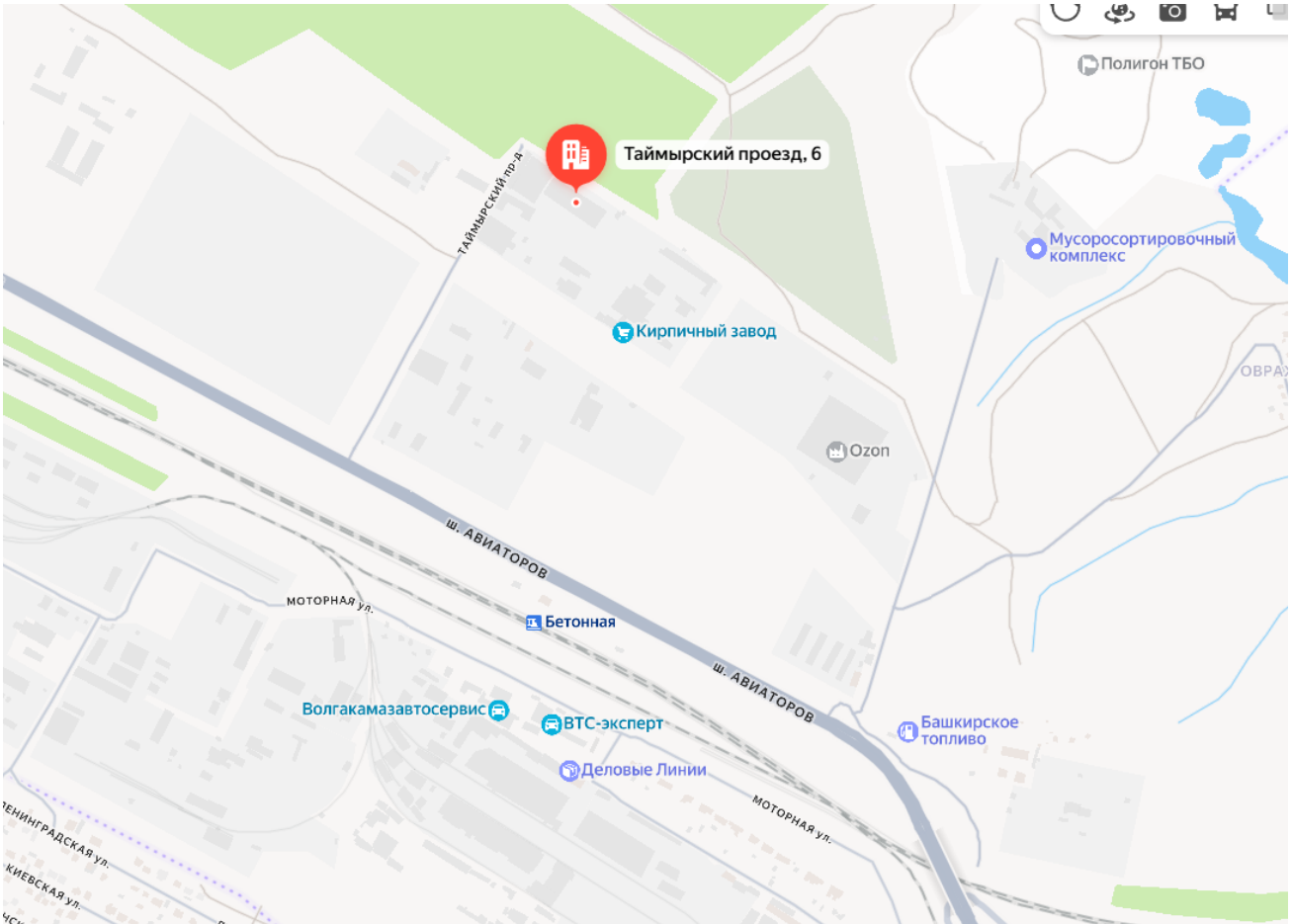


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта недвижимого имущества на фрагменте карты г. Волгограда (детально)

Описание Волгоградской области³



Рисунок 4. Расположение Волгоградской области на карте РФ

³ Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоградская_область

Волгоградская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Южного федерального округа, является частью Поволжского экономического района.

Административный центр — город-герой Волгоград.

Волгоградская область граничит на севере с Саратовской областью, на северо-западе — с Воронежской областью, на западе, юго-западе и юге — с Ростовской областью, на юге и юго-востоке — с Астраханской областью, на юге — с Республикой Калмыкия, на востоке — с Казахстаном (Западно-Казахстанская область).

Область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, юг области расположен на скифской плите.

Волгоградская область является одним из экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединённые Волго-Донским каналом.

Экономика Волгоградской области в 2022 году занимала 27-е место среди регионов России по ВРП и оценивалась в 1 218 млрд рублей или 0,87 % от ВВП России при населении в 1,68 % от населения России. ВРП на душу населения составил 491 тыс. рублей. В реальном исчислении объём ВРП в 2022 году составил 98,8 % от уровня 2018 года и 104,3 % от уровня 2021 года.

Наибольший объём ВРП в 2022 г. был создан на предприятиях обрабатывающих производств (22,0 %), в сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве (15,2 %), в организациях, занимающихся торговлей оптовой и розничной, занимающихся ремонтом автотранспортных средств и мотоциклов (12,3 %).

Обрабатывающая промышленность

При общем объёме промышленного обрабатывающего производства в 816 млрд рублей в 2023 году, в области выделяются производство:

пищевых продуктов — 126 млрд рублей (26 %),

химических веществ и химических продуктов — 116 млрд рублей (14 %),

кокса и нефтепродуктов — 91 млрд рублей (11 %).

Крупнейшими предприятиями производства химических веществ и химических продуктов являются АО «Каустик», Волгоградский филиал ООО «Омский завод технического углерода», АО «Волжский Оргсинтез», ОАО «Эктос-Волга», АО «Волтайр-Пром», ООО «Зиракс», ООО «ТД ГраСС». Крупнейшим предприятием области в производстве кокса и нефтепродуктов является ООО «ЛУКОЙЛ-Волгограднефтепереработка».

Сельское хозяйство

В 2023 году произведено сельскохозяйственной продукции на 237 млрд рублей. Около 75 % сельскохозяйственной продукции приходится на растениеводство и 25 % — на животноводство (свиноводство, крупный рогатый скот, птицеводство, овцеводство).

Волгоградская область является основным регионом России по выращиванию репчатого лука, моркови, и огурца в открытом грунте. В 2024 году заняла 5-е место в стране по сбору пшеницы. Область является одним из лидирующих регионов по выращиванию тыквы, капусты, томатов, кабачков, и столовой свеклы. В 2022 году сбор бахчевых культур в области составил 221 тыс. тонн, что обеспечило ей 3-е место в России по этому показателю.

Описание г. Волгограда⁴

Волгоград (до 1925 года — Царицын, до 1961 года — Сталинград) — город на юго-востоке европейской части России, административный центр Волгоградской области. Население по данным на 1 января 2025 года — 71 012 219 чел.: шестнадцатый по численности населения город России.

Город областного значения, образует городской округ.

Промышленность

После распада СССР промышленный потенциал Волгограда используется частично и уже понёс значительные потери. Предприятия в зависимости от отрасли и эффективности руководства по-разному пережили переход к новому экономическому укладу. Энергетический комплекс (Волжская ГЭС, ГРЭС, ТЭЦ-2, ТЭЦ-3) не снизил производство электроэнергии и тепла, предприятия проводят модернизацию и чувствуют себя уверенно. В транспорте произошёл переход промышленных перевозок от речного транспорта к автомобильному, значение речного пути Волга-Дон упало, поэтому строительство канала Волгодон-2 было заморожено, а трафик канала Волгодон значительно упал с в

⁴ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоград>

1990—2010 годы, однако сейчас вновь подходит к рекордным значениям. Оборонные предприятия Баррикады и Южное производство ВГТЗ (Судоверфь) после кризиса 1990-х годов получают государственные заказы на производство вооружений и проводят модернизацию. Перерабатывающая сырьё промышленность (Красный Октябрь, Алюминиевый завод) и производящие оборудование для добычи сырья предприятия (Волгограднефтемаш, Завод буровой техники, Завод имени Петрова) находится в сильной зависимости от мировой конъюнктуры и при каждом общероссийском спаде снижают или останавливают производство. Примером неудачной судьбы тяжёлого машиностроения может служить судьба ВГТЗ. Прежде давший название Тракторозаводскому району завод был одним из крупнейших производителей гусеничных тракторов, производителем ДТ-75 — самого массового в СССР (более 2 миллионов тракторов). Однако гражданской промышленности нужны прежде всего колёсные трактора, а завод не смог предоставить конкурентоспособную продукцию и сейчас находится в состоянии банкротства. Примером удачной судьбы может служить корпорация ВОЛМА, которая в кризис 1998 года купила разорившийся Волгоградский гипсовый завод, на его базе наладила эффективное производство строительных смесей и гипсокартона, и стала одним из лидеров этого рынка в России. Туристический потенциал города используется слабо, несмотря на имеющиеся «туристические магниты» — памятники Сталинградской битвы, Сарепта, отдых и рыбалка в Волго-Ахтубинской пойме, путь на Эльтон. Представлялся шанс на привлечение туристов в связи с проведением чемпионата мира по футболу в 2018 году, под который в городе строятся гостиницы и стадион Победа.

Прекратили своё существование Завод тракторных деталей и нормалей, Завод транспортного машиностроения, Моторостроительный завод, Химпром, Судостроительный завод, Завод буровой техники, завод медицинского оборудования — ВЗМО.

Город находится в очень сложном экономическом положении — он самый бедный из городов России с миллионным населением. Также Волгограду принадлежит ещё несколько антирекордов среди городов его размера: самые низкие зарплаты (19 тысяч рублей на 2013 год), самая изношенная инфраструктура, самое маленькое число предприятий малого бизнеса на 1000 населения (29,6 в 2012 году) и при этом самые высокие зарплаты чиновников среди регионов ЮФО — в среднем 54 000 рублей.

Наиболее развитой отраслью промышленности в Калининграде является машиностроение, представленное крупными предприятиями, которые вносят значительный вклад в экономику региона. Особое место занимают судостроительные и судоремонтные заводы.

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объект оценки представляет собой комплекс недвижимого имущества с оборудованием.

4.3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежит комплекс недвижимого имущества с оборудованием.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 4.1. «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 объектов недвижимости в составе объекта оценки представлены далее в таблице.

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 39:15:150811:3⁶

Наименование	Значение
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	34:03:130007:67
Кадастровая стоимость	4 555 861,8 руб.
Общая площадь, кв. м	8436 +/- 37,6
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб",

⁵ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

⁶ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке


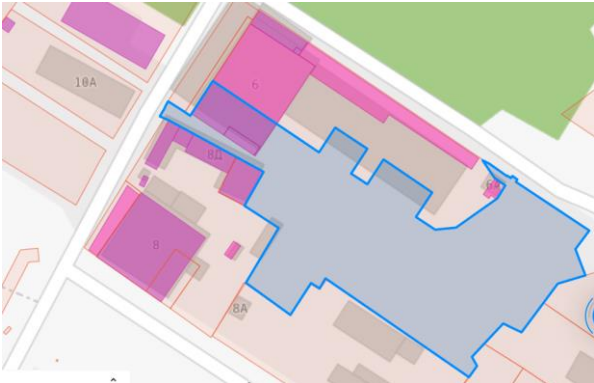
Наименование	Значение
	ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождение) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения и эксплуатации производственной базы
Наличие улучшений	34:03:130001:2142, 34:03:130001:2143, 34:03:130001:2144, 34:03:130007:3215, 34:03:130007:3216
Картографическое отображение	
Балансовая стоимость, руб.	16 202,13

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 39:15:150811:15⁷

Наименование	Значение
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	34:03:130007:68
Кадастровая стоимость	9 136 966,4руб.
Общая площадь, кв. м	19010 +/- 57,29
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождение) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения производственной базы
Наличие улучшений	34:03:130007:3213, 34:03:130007:3214, 34:03:130007:3240, 34:03:130007:3247, 34:03:130007:3248
Картографическое отображение	

⁷ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Остаточная балансовая стоимость, руб.	17 708,93

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 39:15:150811:22⁸


Наименование	Значение
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	34:03:130007:3804
Кадастровая стоимость	114 073,08 руб.
Общая площадь, кв. м	267 +/- 6
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения производственной базы
Наличие улучшений	Не застроен
Картографическое отображение	
Остаточная балансовая стоимость, руб.	466 000,00

Таблица 13. Характеристика нежилого здания с кадастровым номером: 34:03:130007:3247⁹

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Здание
Назначение объекта	Нежилое
Кадастровый номер	34:03:130007:3247
Кадастровая стоимость	5 223 374,35 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб",

⁸ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

⁹ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
	ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	часть производственного здания
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	1 144,9
Этажность	2, в том числе подземных -
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное, В помещении отремонтировано два кабинета на втором этаже, работает отопление и освещение. Все остальное в разрушенном состоянии
Материал стен	Железобетонные, Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Инженерные системы	электроснабжение, канализация, водоснабжение
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	154 578,44

Таблица 14. Характеристика нежилого помещения с кадастровым номером: 34:03:130007:3484¹⁰

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Помещение
Назначение объекта	Нежилое
Кадастровый номер	34:03:130007:3484
Кадастровая стоимость	986 170,41 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	встроенное нежилое помещение
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	103,7
Этажность	Этаж № 1, Этаж № 2
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительные, Здание эксплуатируется только 1 этаж, сторожка, второй заброшен
Материал стен	Железобетонные, Кирпичные
Перегородки	Кирпичные

¹⁰ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Инженерные системы	электроснабжение
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	60 755,38

Таблица 15. Характеристика сооружения с кадастровым номером: 34:03:130007:3213¹¹

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Сооружение
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130007:3213
Кадастровая стоимость	578 685,03 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	здание склада цемента
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	147,2
Этажность	Данные отсутствуют
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпичные
Перегородки	Данные отсутствуют
Инженерные системы	Центральные коммуникации: электроснабжение
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	13 948,12

Таблица 16. Характеристика сооружения с кадастровым номером: 34:03:130007:3240¹²

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Сооружение
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130007:3240
Кадастровая стоимость	4 605 274,02 руб.

¹¹ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке¹² Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	сооружение-крытая крановая эстакада
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	984,5
Этажность	Данные отсутствуют
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпичные
Перегородки	Данные отсутствуют
Инженерные системы	Центральные коммуникации: электроснабжение.
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	114 390,9

Таблица 17. Характеристика сооружения с кадастровым номером: 34:03:130007:3216¹³

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Сооружение
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130007:3216
Кадастровая стоимость	762 902,66 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	строение автомобильных весов, с размерами в плане 6,15 x 3,60 м., 4,65 x 12,60 м.
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	80,7
Этажность	Данные отсутствуют
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Весы рабочие, комната с весами не эксплуатируется, разруха
Материал стен	Кирпичные
Перегородки	Данные отсутствуют

¹³ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Инженерные системы	Данные отсутствуют
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	4 715,55

Таблица 18. Характеристика сооружения с кадастровым номером: 34:03:130007:3214¹⁴

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Сооружение
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130007:3214
Кадастровая стоимость	8 398,12 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	Сооружение - скважина. Площадь: 0.8 кв.м. по наружному обмеру. Инвентарный номер: 011291. Литер: 1У.
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	0,8
Этажность	Данные отсутствуют
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Данные отсутствуют
Материал стен	Данные отсутствуют
Перегородки	Данные отсутствуют
Инженерные системы	Данные отсутствуют
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	23,21

Таблица 19. Характеристика сооружения с кадастровым номером: 34:03:130007:3248¹⁵

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Сооружение
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130007:3248

¹⁴ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке¹⁵ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Кадастровая стоимость	5 062 205,77 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	сооружение-замощение
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	10994
Этажность	-, в том числе подземных -
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Данные отсутствуют
Материал стен	Данные отсутствуют
Перегородки	Данные отсутствуют
Инженерные системы	Данные отсутствуют
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	2 751,37

Таблица 20. Характеристика сооружения с кадастровым номером: 34:03:130007:3215¹⁶

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6а
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Сооружение
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130007:3215
Кадастровая стоимость	911 233,87 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	подъездная дорога и площадка к подъездной дороге
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	1979
Этажность	-, в том числе подземных -
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Данные отсутствуют
Материал стен	Данные отсутствуют
Перегородки	Данные отсутствуют

¹⁶ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Инженерные системы	Данные отсутствуют
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	9 719,47

Таблица 21. Характеристика помещения с кадастровым номером: 34:03:130001:2292¹⁷

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6а
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Помещение
Назначение объекта	Нежилое
Кадастровый номер	34:03:130001:2292
Кадастровая стоимость	18 225 068,06 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	Встроенное нежилое помещение в производственном здании в составе ремонтно-производственной базы
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	3953,6
Этажность	Этаж № 1, Этаж № 2
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Материал стен	Железобетонные, Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые
Инженерные системы	электроснабжение, канализация, водоснабжение
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	685 714,43

Таблица 22. Характеристика помещения с кадастровым номером: 34:03:130001:2143¹⁸

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6а
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Здание
Назначение объекта	Нежилое
Кадастровый номер	34:03:130001:2143

¹⁷ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке¹⁸ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Кадастровая стоимость	2 510 585,68 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	здание гаража
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	397,5
Этажность	1, в том числе подземных-
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпичные
Перегородки	Данные отсутствуют
Инженерные системы	Центральные коммуникации: электроснабжение
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	48 474,45

Таблица 23. Характеристика сооружения с кадастровым номером: 34:03:130001:2142¹⁹

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6а
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Сооружение
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130001:2142
Кадастровая стоимость	9 534 718,16 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	сооружение-крытая крановая эстакада
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	2038,3
Этажность	-, в том числе подземных-
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Материал стен	Бетон
Перегородки	Данные отсутствуют

¹⁹ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

Наименование	Значение
Инженерные системы	Центральные коммуникации: электроснабжение
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	92 370,37

Таблица 24. Характеристика здания с кадастровым номером: 34:03:130001:2144²⁰

Наименование	Значение
Качество местоположения	
Адрес фактического местонахождения	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский, 6а
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Окраина
Качество прав и экономические характеристики	
Тип объекта	Здание
Назначение объекта	иное, иные сооружения производственного назначения
Кадастровый номер	34:03:130001:2144
Кадастровая стоимость	106 320,54 руб.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3)
Ограничения (обременения) права	Согласно заданию на оценку обременения при расчёте стоимости не учитываются
Наименование	помещение сторожей
Технические характеристики	
Текущее использование	По назначению
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв. м	14,5
Этажность	1, в том числе подземных-
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпичные
Перегородки	Данные отсутствуют
Инженерные системы	Центральные коммуникации: электроснабжение
Наличие ж/д путей	Отсутствуют
Наличие ГПМ	Отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость, руб.	4 760,66

Характеристики объектов движимого имущества в составе объекта оценки представлены далее в таблице.

Таблица 25. Количественные и качественные характеристики объектов движимого имущества²¹

№ п/п	Инвентарный номер	Марка/ модель	Наименование	Год выпуска	Состояние	Остаточная балансовая стоимость на 27.11.2025
1	00-000010	н/д	Линия очистки семян	2015	Удовлетворительное	3 699 451,87
2	00-000011	н/д	Автоматическая противопожарная сигнализация(S436)	2015	Удовлетворительное	53 183,34
3	000000004	н/д	Комплектная трансформаторная подстанция -630 кВА	1999	Удовлетворительное	2 585,96
4	000000010	н/д	Кран мостовой	1999	Удовлетворительное	2 212,86

²⁰ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

²¹ Источник информации: документы, представленные в разделе 4.1 Отчета об оценке

№ п/п	Инвентарный номер	Марка/ модель	Наименование	Год выпуска	Состояние	Остаточная балансовая стоимость на 27.11.2025
5	000000011	н/д	Кран-балка	1999	Удовлетворительное	1 653,37
6	000000029	н/д	Кран-балка 1	1999	Удовлетворительное	1 484,62
7	000000030	н/д	Подкрановые пути	2014	Удовлетворительное	1 320,24
8	000000028	н/д	Кран-балка	1999	Удовлетворительное	3 089,45

4.3.2. ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ

В соответствии с условиями Задания на оценку № 9-251224-2485370 от 24.12.2025 г. оценка проводится без проведения осмотра (фотоматериалы предоставляются Заказчиком).

4.3.3. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете об оценке оценивается право собственности.

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.

По состоянию на дату оценки право собственности на объекты подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (см. раздел 4.1 Отчета об оценке). По состоянию на дату оценки правообладателем оцениваемых объектов является юридическое лицо: Общество с ограниченной ответственностью "Межрегионагроснаб", ИНН: 3443933410, ОГРН: 1143443032864 (юридический адрес: (место нахождения) 400075, Волгоградская Область, г. Волгоград, ул. Им. Маршала Толбухина, д.10, 3).

4.3.4. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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.

По состоянию на дату оценки в отношении оцениваемого имущества выявлены следующие обременения.

Согласно данным Выписок из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.01.2026 на всех объектах недвижимости зарегистрировано обременение Ипотека в пользу Публичное Акционерное Общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, Срок действия с 25.10.2019 по 30.11.2028.

Сведения об обременениях (ограничениях) на движимое имущество не предоставлены.

В соответствии с условиями Задания на оценку № 9-251224-2485370 от 24.12.2025 г. обременения при расчёте стоимости не учитываются.

4.3.5. 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. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

4.3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не выявлены.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

5.1.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ²²

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

Объемы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объемы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

²² Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf

На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

Таблица 26. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4 [*]	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/6,0 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

Таблица 27. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
легкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из нее	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	16,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.															
мебель	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

5.1.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ–ОКТЯБРЬ 2025 ГОДА ²³

	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г. в % к октябрю 2024 г.	Январь-октябрь 2025 г.	Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.	Справочно: январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹²⁾		106,7		93,5	100,3
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	- ³⁾	- ³⁾	245178,3 ²⁾	110,0 ²⁾⁴⁾	87,3 ⁴⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	15456,9 ²⁾	104,3 ²⁾⁴⁾	107167,7 ²⁾	96,3 ²⁾⁴⁾	91,9 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ⁵⁾ , тыс. м ²	23,1 ²⁾	в 2,9 р. ²⁾	903,4 ²⁾	99,6 ²⁾	137,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	67644,2 ²⁾	103,4 ²⁾⁴⁾	631329,2 ²⁾	101,5 ²⁾⁴⁾	108,3 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	100,8 ⁶⁾	107,7	104,7 ⁷⁾	108,7	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁸⁾	99,9 ⁶⁾	103,4	102,2 ⁷⁾	106,6	108,6
Реальные денежные доходы населения ⁹⁾		105,1		108,2	102,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁹⁾		105,1		108,5	101,0
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ¹⁰⁾	66628,4	114,3	66369,9	116,8	116,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹¹⁾	2,1	120,3			60,7

Рисунок 5. Основные показатели социально-экономического развития Волгоградской области

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. В «Справочнике оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Л.А. Лейфера, 2025 г., земельные участки разделены на группы (классы), в соответствии с процессом ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует

²³ Источник информации: https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_10_25.pdf

отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования.

Таким образом, классификация земельных участков принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под ред. Л.А. Лейфера, 2025 г. и представлена далее.

Таблица 28. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ²⁴	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станции (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел. ответственных за безопасность дорожного движения
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения в тал числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др. не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов

²⁴ ЗК- Земельный кодекс РФ (46)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ²⁴	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Вывод: по результатам анализа Оценщик относит земельный участок к классу «Земельные участки под индустриальную застройку», согласно классификации, представленной выше.

На основании изучения предоставленных документов и анализа классификаций земельных участков установлено, что земельный участок в составе объекта оценки относится к сегменту рынка земельных участков под индустриальную застройку.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по функциональному назначению:

- ✓ производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ земельные участки;
- ✓ жилая недвижимость.

Каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

Оцениваемый объект представляет собой недвижимое имущество – нежилое здание и относящиеся к нему земельные участки, расположенные в г. Калининграде Калининградской области.

Коммерческая недвижимость может быть представлена на рынке следующими группами:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

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

Классификация производственно-складских объектов:

1. *Универсальные производственно-складские объекты* – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. *Специализированные высококлассные складские объекты* – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. *Объекты, предназначенные для пищевого производства* – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4. *Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения* – сельскохозяйственные

постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. *Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства* – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Исходя из данной классификации и с учетом характеристик местоположения, оцениваемый объект недвижимого имущества относится к объектам производственно-складского назначения в группе *универсальных производственно-складских объектов*.

Классификация движимого имущества принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика машин и оборудования – 2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2023 и представлена далее.

Таблица 29. Классификация движимого имущества

№ п/п	Группа	Пример
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др.
		Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др.
		Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др.
		Коммунальные: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др.
		Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др.
	Сельскохозяйственная: комбайны, опрыскиватели, и др.	
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и малярочные печи, установки (например, для получения изопрена)
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.

Вывод: на основании предоставленных документов и фотоматериалов можно сделать вывод, что объекты движимого имущества, входящие в состав объекта оценки, относятся к категории «инструменты, инвентарь, приборы», согласно классификации, представленной выше.

5.2.1. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИИ²⁵

Общая характеристика рынка

Несмотря на экономические трудности последних лет, российский рынок производственной недвижимости и складских помещений демонстрирует признаки стабилизации и даже некоторого роста. По данным аналитических агентств, в 2024 году общий объем ввода новых складских и производственных площадей составил около 58,4 млн кв. м, что на 10% выше показателей 2023 года.

Важной тенденцией 2024-2025 годов стало увеличение спроса на производственные площади. Многие российские компании, перенесшие производственные мощности в Россию, нуждаются в современных, технологичных производственных комплексах, отвечающих высоким стандартам. В ответ на этот тренд девелоперы активизировали строительство индустриальных парков и производственных кластеров, предлагая гибкие условия аренды и продажи.

Текущая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости открывает новые возможности. Несмотря на риски, обусловленные, прежде всего, высокой степенью неопределенности в экономике и мировой политике, эксперты настроены оптимистично - восстановление спроса, рост инвестиций и появление новых игроков на рынке создают предпосылки для дальнейшего развития этого сегмента.

²⁵ Обзор составлен по материалам следующих источников информации:
<https://arenda-chelny.ru/blog/analiz-rynka-proizvodstvenno-skladskoy-nedvizhimosti.html>

Спрос на производственные объекты в России: тенденции 2024-2025 годов

Наблюдается сразу несколько ярко выраженных тенденций, определяющих характер спроса на эту категорию объектов.

Во-первых, наблюдается устойчивый рост интереса к производственным объектам, обусловленный общим оживлением деловой активности в стране после сложных экономических условий предыдущих лет. Многие компании, ведущие свою деятельность в сфере промышленного производства, торговли, логистики, стремятся расширять производственные мощности, открывать новые производственные площадки, модернизировать существующие объекты. Это приводит к повышению спроса на современные, технологически оснащенные производственные помещения.

Во-вторых, особое внимание инвесторов и арендаторов привлекают объекты, соответствующие принципам экологичности и энергоэффективности. Компании все чаще ориентируются на «зеленые» решения при организации производственных процессов, что ставит соответствующие требования и к недвижимости. Растет популярность «умных» производственных комплексов, оснащенных передовыми системами энергетики, водоподготовки, управления отходами.

В-третьих, заметен повышенный спрос на аренду производственных помещений, отличающихся гибкостью и масштабируемостью, способностью адаптироваться под изменяющиеся потребности бизнеса. Арендаторы и владельцы все чаще предпочитают модульные, трансформируемые планировки, позволяющие оперативно перестраивать пространство в соответствии с актуальными задачами.

Наконец, наблюдается тенденция к децентрализации производственных мощностей и размещению новых объектов в пригородных и региональных локациях. Компании стремятся приблизить производство к потребителям, оптимизируя логистические цепочки, снижая транспортные издержки и экологическую нагрузку.

Инвесторам и девелоперам, работающим в этом сегменте, важно учитывать эти ключевые тенденции для успешного позиционирования своих объектов.

Рынок производственных площадей в ближайшие годы может развиваться по двум основным сценариям, каждый из которых несет свои риски и возможности для участников рынка.

Сценарий 1. Активизация международных игроков

В случае если на рынке будет наблюдаться возврат иностранных инвесторов и компаний, это может обеспечить ряд возможностей.

- Восстановление спроса за счет притока иностранного капитала. Приход крупных международных игроков на российский рынок может стимулировать спрос на недвижимость, особенно в сегментах, привлекательных для иностранных инвесторов.

- Новые рекорды и освоение новых ниш. Приход международных компаний может способствовать применению новых финансовых моделей и осваиванию ранее незанятых сегментов рынка, что может привести к достижению новых рекордных показателей.

- Повышение операционной эффективности. Конкуренция с профессиональными международными компаниями будет способствовать повышению операционной эффективности и внедрению более передовых практик российским бизнесом.

Вместе с тем данный сценарий несет и определенные риски.

- Турбулентность переходных процессов. Адаптация рынка к активному присутствию международных игроков может сопровождаться периодами неопределенности.

- Сложности с возвращением активов.

Сценарий 2. Преобладание изоляционных ограничений

Если на рынке будет доминировать тенденция к изоляции, это может привести к следующим рискам.

- Повышение операционных издержек. Ограничения могут вызвать рост издержек для участников рынка, что негативно скажется на их рентабельности.

- Сокращение возможностей для развития. В условиях ограничений может сократиться спектр возможностей для расширения бизнеса и реализации новых проектов.

- Вместе с тем данный сценарий также создает определенные возможности.

- Снижение барьеров для роста. Изоляция может привести к снижению конкуренции и открыть новые возможности для роста для российских компаний.

- Стабильность внутренних клиентов. Ориентация на внутренний рынок может обеспечить российским игрокам более стабильную клиентскую базу.

- Повышение уровня российских компаний. Взыскательность потребителей может стимулировать российский бизнес выходить на уровень международных стандартов.

Таким образом, в зависимости от того, какой сценарий будет преобладать, участники рынка недвижимости в России столкнутся с различными рисками и возможностями в ближайшие годы. Важно учитывать эти тенденции и быть готовыми адаптироваться к меняющимся условиям.

Обзор рынка недвижимости Волгоградской области по состоянию на дату оценки²⁶

Продажа

Таблица 30. Средняя стоимость квадратного метра (Волгоградская область)

Объект	Стоимость (м2)
Помещения свободного назначения	44 016
Офисные	53 779
Торговые	37 696
Производства / склады	20 101
Здания / сооружения	н/д
Земельные участки	н/д
Услуги	12 500
Автопрофиль	н/д
Досуг	н/д

Динамика цен (Волгоградская обл.)

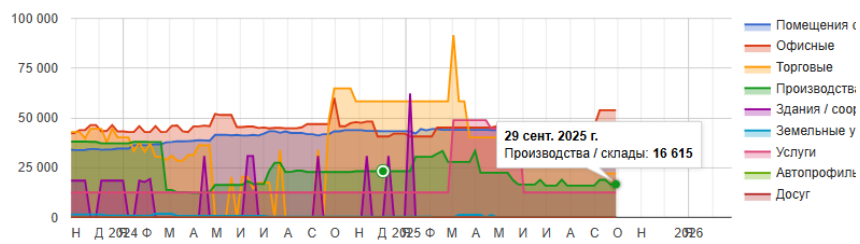


Рисунок 6. Динамика цен (Волгоградская обл.)



Рисунок 7. Средняя стоимость недвижимости (Волгоградская обл.)

²⁶ Источник информации: <https://34.ims.ru/pricemap?ysclid=mgav076zso933949140>



Рисунок 8. Разделение рынка по типам недвижимости (Волгоградская обл.)

Аренда

Таблица 31. Средняя арендная ставка квадратного метра (Волгоградская область)

Объект	Стоимость (м2)
Помещения свободного назначения	199
Офисные	46
Торговые	803
Производства / склады	24
Здания / сооружения	н/д
Земельные участки	н/д
Услуги	н/д
Автопрофиль	н/д
Досуг	н/д



Рисунок 9. Динамика арендных ставок (Волгоградская обл.)



Рисунок 10. Средняя арендная плата (Волгоградская обл.)



Рисунок 11. Разделение рынка по типам недвижимости (Волгоградская обл.)

Анализ рынка послеуборочного оборудования

Рынок послеуборочного оборудования в России в 2025 году характеризуется сложной динамикой, сочетающей системные проблемы отрасли с попытками импортозамещения и модернизации. Послеуборочная обработка включает очистку, сушку, сортировку и подготовку зерна к хранению или посеву, и от её качества зависит сохранность урожая и его экономическая эффективность.

Текущее состояние рынка

По данным на 2025 год, рынок сельхозтехники в целом испытывает глубокий кризис: за 9 месяцев года отгрузки отечественной техники на внутренний рынок снизились на 26,5%. Это затронуло и сегмент послеуборочного оборудования. Среди ключевых проблем:

- ✓ Сокращение инвестиций в агропром. Высокая ключевая ставка ЦБ (17–20%), низкая рентабельность аграрного бизнеса и рост утилизационного сбора делают покупку нового оборудования менее доступной для сельхозпроизводителей.

- ✓ Износ существующего парка техники. Многие предприятия используют оборудование, построенное ещё в советский период, которое страдает от подтапливания, частых поломок двигателей и приводов, а также отсутствия контроля над состоянием.

- ✓ Технологическое отставание. Зависимость от импортных комплектующих (электроники, гидравлики) ограничивает возможности модернизации и производства конкурентоспособного оборудования.

Однако есть и позитивные тенденции:

- ✓ Импортозамещение. Уход части зарубежных производителей открыл ниши для отечественных предприятий. Например, воронежский завод начал выпуск зерносушилок и зерноочистительных машин с уровнем локализации свыше 90%. Новая зерносушилка способна обрабатывать до 250 тонн в час, а два типа сепараторов — очищать колосовые, зернобобовые, крупяные, технические и масличные культуры.

- ✓ Государственная поддержка. Программы вроде Фонда развития промышленности (ФРП) предоставляют льготные займы на модернизацию производств. В случае воронежского завода ФРП выделил 1,6 млрд рублей из 4 млрд рублей общих инвестиций на проекты по увеличению выпуска зерносушильного, зерноочистительного и другого оборудования.

Основные виды послеуборочного оборудования

К послеуборочному оборудованию относятся:

- ✓ Зерноочистительные машины — для предварительной, первичной и вторичной очистки зерна от примесей. Включают решета, триеры, пневматические сортировальные столы.

- ✓ Зерносушилки — шахтные, барабанные, конвейерные и другие типы, предназначенные для снижения влажности зерна до оптимальных показателей.

- ✓ Бункеры активного вентилирования — используются для временного хранения и частичного снижения влажности зерна перед сушкой.

- ✓ Вибропневмосепараторы и пневмосортировальные столы — для окончательной очистки и сортировки семян по качеству.

Проблемы и вызовы

- Неэффективность обработки влажного зерна. Многие существующие технологии плохо справляются с зерном влажностью выше 20–22%, что приводит к повышенным энергозатратам и потерям качества.

- Травмирование семян. При обработке часто происходит повреждение зерна, что снижает его посевные качества.

- Неравномерность сушки. В бункерных установках зерно может сушиться неравномерно по высоте и радиусу, что ведёт к неоднородности качества обработки.
- Сложности с очисткой засоренного зерна. При высокой засорённости (например, члениками редьки дикой или семенами других культур) эффективность очистки снижается, а потери основной культуры возрастают.
- Недостаток квалифицированных кадров. Отсутствие специалистов, способных грамотно подбирать и обслуживать оборудование, приводит к неэффективному использованию техники.

Перспективные направления развития

- ✓ Модернизация существующих технологий. Например, совершенствование воздухораспределительных систем в бункерах активного вентилирования для повышения эффективности снижения влажности.
- ✓ Внедрение ресурсо- и энергосберегающих технологий. Разработка методов обработки, которые минимизируют энергозатраты и потери зерна.
- ✓ Автоматизация и цифровизация. Использование электроники и систем управления для контроля параметров обработки (температура, влажность, скорость движения зерна).
- ✓ Развитие мобильных решений. В условиях диверсификации агропроизводства востребованы компактные и мобильные установки для послеуборочной обработки.

Вывод

Рынок послеуборочного оборудования в России переживает кризис, обусловленный макроэкономическими факторами и износом техники. Однако государственные программы поддержки и усилия по импортозамещению создают возможности для модернизации и развития. Ключевыми направлениями становятся повышение энергоэффективности, автоматизация процессов и разработка оборудования, адаптированного к сложным климатическим и технологическим условиям. Для устойчивого роста сектора необходимы дальнейшая государственная поддержка, инвестиции в исследования и подготовку кадров.

5.2.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ В СЕГМЕНТАХ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ фактических данных проводился в регионе фактического расположения оцениваемого объекта недвижимости – в районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 32. Предложения о продаже объектов производственно-складского назначения в г. Волгограде

№	Адрес	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	Комментарий
1	Волгоградская обл., Волгоград, Трубный пр., 9А	1 660,1	23 261 069	14 012	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_1660.1_m_2642337081	Не используется, так как объект аналог отличается наличием обременений от объекта оценки
2	Волгоградская обл., Волгоград, Промысловая ул., 15	1 200,0	15 000 000	12 500	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1200_m_4228147496	Не используется, так как площадь аналога существенно отличается от площади объекта оценки
3	Волгоградская обл., Волгоград, Автотранспортная ул., 25	3 615,0	83 000 000	22 960	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3572_m_7792208137	Используется в расчетах
4	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Бахтурова, 14В	2 008,9	28 000 000	13 938	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2008.9_m_7788312037	Используется в расчетах
6	Волгоградская обл., Волгоград, Бетонный пр., 10	2 542,0	44 000 000	17 309	https://архивоценщика.рф/ID_на_источнике4786285057	Используется в расчетах

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 33. Предложения об аренде объектов производственно-складского назначения в г. Волгограде

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Источник	Комментарий
1	Волгоградская обл., Волгоград, Трубный пр., 9А	1 044,5	3 600	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1044.5_m_s_zhd_putyami_7536126206	Используется в расчетах
2	Волгоградская обл., Волгоград, Автотранспортная ул., 25	417,0	3 600	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_7529069250	Не используется, так как площадь аналога существенно отличается от площади объекта оценки
3	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Бахтурова, 14В	360,0	3 000	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7446370501	Не используется, так как площадь аналога существенно отличается от площади объекта оценки
4	Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, Верхняя Ельшанка поселок, ул. Рутковского, 1	7 000,0	3 600	https://архивоценщика.рф/IDна_источнике314326792	Используется в расчетах
5	Волгоградская обл., Волгоград, Бетонный пр., 10	3 000,0	7 200	https://архивоценщика.рф/IDна_источнике318098385	Не используется, так как объект аналог менее сопоставим с объектом оценки по состоянию
6	Волгоградская область, Волгоград, р-н Дзержинский, Моторная ул., 37А	1500	5 400	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/312509473/	Не используется, так как объект аналог менее сопоставим с объектом оценки по назначению
7	Волгоградская обл., Волгоград, Историческая ул., 181Мс5	1200	3 600	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1200_m_7810038451	Используется в расчетах

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Выводы:

В рассматриваемом районе расположения объекта оценки выявлены объекты, предназначенные для аренды или продажи в сегменте производственно-складской недвижимости. На основе найденных предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене предложений за 1 кв.м вышеназванных площадей (см. далее таблицу).

Таблица 34. Диапазон цен предложения 1 кв. м объектов производственно-складского назначения в г. Волгограде

Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
1 200,0 - 615,0	12 500	22 960	16 144

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 35. Диапазон предложения арендных ставок 1 кв. м объектов производственно-складского назначения в г. Калининграде

Площадь, кв. м	Арендная ставка (предложение), руб./1 кв. м в год.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
360 - 7000	3 000	7 200	4 286

Источник: составлено Оценщиком

По итогам анализа рынка продажи и аренды объектов производственно-складского назначения были найдены объекты производственно-складского назначения, отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: характеристики местоположения и его физическим характеристикам.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны определены по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, 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.

5.2.3. 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 – общезкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

5.2.4. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Не выявлены.

5.2.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

1. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть I. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025;
2. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025;
3. Сборник рыночных корректировок. СРК-2024. - Е.Е. Яскевич, Москва, 2024;
4. Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт. Некоммерческая организация. <https://statrielt.ru/>;
5. Предложения к продаже земельных участков с официальных сайтов avito.ru, cian.ru и пр.

Проведенный анализ выявил следующие влияющие факторы:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения;
- торг;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- статус населенного пункта;
- общая площадь;
- наличие исходно-разрешительной документации;
- форма, рельеф;
- наличие улучшений;
- коммуникации;
- асфальтирование участка.

Вид передаваемых прав

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025, величина поправки на вид права составляет:

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов на вид передаваемых прав.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,69	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

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.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025, величина скидки на торг составляет:

Таблица 37. Поправка на торг для земельных участков на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9%	14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8%	12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6%	17,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

Категория и вид разрешенного использования

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и возможного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- 4.земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5.земли лесного фонда;
- 6.земли водного фонда;
- 7.земли запаса.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Возможное использование также существенно влияет на стоимость земли.

Размер корректировки определялся на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025.

Таблица 38. Поправка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.61	0.47	0.75
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.75	0.61	0.89
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.61	0.46	0.76
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.40	0.27	0.54

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

Статус населенного пункта

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. Земельные участки. Часть I. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025, местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение.

Таблица 39. Поправка на статус населенного пункта.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.84	0.76	0.92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0.74	0.66	0.82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0.62	0.53	0.70
Прочие населенные пункты	0.51	0.41	0.61
Земельные участки под коммерческую застройку			

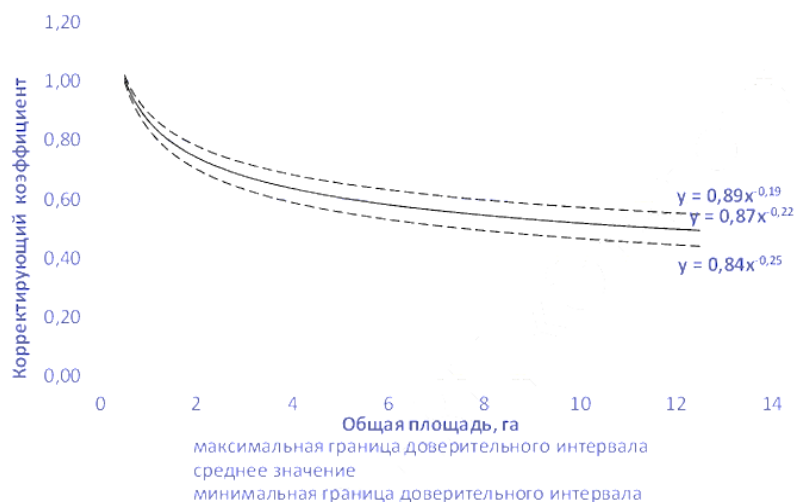
Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть I. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

Площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применение данной корректировки проводилось согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025.

$$Y = 0,87 * x^{-0,22}, \text{ где:}$$

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



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

Рисунок 1. Зависимость удельной цены земельных участков от площади

Наличие исходно-разрешительной документации

Наличие ИРД – фактор, существенно влияющий²⁷ на рыночную стоимость земельных участков под коммерческую застройку. В зависимости от состава имеющейся исходно-разрешительной документации (ТУ, ГПЗУ, прохождение государственной экспертизы) размер поправки варьируется от 13% до 18% (среднее – 15,5%).

Таблица 40. Размер поправки на наличие исходно-разрешительную документацию

7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	13...18%	Москва, С-П., М.О.
---	---	-------------	---------	----------	--------------------

²⁷ Источник информации: <https://cyberleninka.ru/article/v/razrabotka-ishodno-razreshitelnoy-dokumentatsii-dlya-predostavleniya-zemelnoy-uchastka-dlya-zhilishnogo-stroitelstva>

Источник: Сборник рыночных корректировок. СРК-2024. - Е.Е. Яскевич, Москва, 2024

Степень пригодности (конфигурация, форма, рельеф и пр.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Таблица 41. Влияние фактора «конфигурация, форма и рельеф» для земельных участков

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,76	0,95	0,86
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

01.01.2026

Источник: Информационный портал недвижимости Стамбула (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>)

Примечания:

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не соответствует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Согласно расчетам СтатРиелт, корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов:

Таблица 42. Влияние фактора «наличие ветхих строений» для земельных участков

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,91

Источник: Информационный портал недвижимости СтамПуелм (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>)

Наличие коммуникаций

Инженерные коммуникации - полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация), наличие рядом с земельным участком объектов с развитой инфраструктурой, делают привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Таблица 43. Матрица коэффициентов корректировки на наличие коммуникаций

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
при наличии только одного вида коммуникаций:				
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Источник: Информационный портал недвижимости СтамПуелм (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>)

Асфальтирование участка

Наличие асфальтирования, как элемента благоустройства, на земельном участке, чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия

Размер корректировки определялся на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть I. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025.

Таблица 44. Поправка на статус населенного пункта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены неасфальтированных земельных участков к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0.89	0.84	0.95

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть I. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости

Для выявления перечня ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие документы:

1. предложения к продаже на сайтах <http://www.cian.ru/>; <http://www.avito.ru/>.

2. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

3. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

4. Справочник оценщика недвижимости – 2025, «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025.

5. Статистические данные «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2026.

6. Сборник корректировок «Производственно-складская недвижимость», 2024 г., НП «Евразийский союз экспертов».

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

1. Вид прав на объект
2. Вид прав на земельный участок
3. Условия финансирования
4. Условия продажи
5. Дата предложения
6. Торг
7. Тип объекта
8. Назначение объекта
9. Статус населенного пункта
10. Ценовая зона
11. Общая площадь
12. Физическое состояние здания
13. Состояние отделки
14. Этажность
15. Наличие отопления
16. Наличие ГПМ
17. Наличие асфальтовой площадки
18. Наличие ж/д ветки
19. Материал стен
20. Наличие движимого имущества
21. Размер земельного участка
22. Состав арендной ставки

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к сегменту рынка объектов производственно-складского назначения (используются усредненные данные по городам России).

Передаваемые имущественные права

Право собственности и право аренды подразумевают различный объем прав, а, следовательно, и различную стоимость, которую можно получить, реализовывая свои права. Наиболее типичной является ситуация, когда передаются права собственности на объекты капитального строительства, при этом права на относящиеся к ним земельные участки могут различаться, что требует особого внимания на этапе отбора аналогов или проведения дополнительного анализа для решения вопроса о необходимости проведения корректировок.

Различия между объектами исследования в основном сводятся к различиям между оформленными правами на земельные участки в составе объектов оценки.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав для земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Корректировка применяется в условиях различия в правах на земельный участок для аналога и объекта оценки в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025, величина поправки на вид права составляет:

Таблица 45. Значения корректирующих коэффициентов на вид передаваемых прав.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.87	0.81	0.94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.78	0.69	0.86

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть II. - Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2025

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.

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.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. При рассмотрении аналогов следует учитывать дату предложения аналога и дату оценки, возможные изменения стоимости.

Условие торга

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем/арендатором и продавцом/арендодателем и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже/аренде объектов коммерческого назначения ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Корректировка на торг применяется в соответствии с данными «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 46. Значения скидки на торг для объектов производственно-складского назначения

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10.2%	5.8%	14.6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9.4%	5.5%	13.3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11.1%	6.7%	15.4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14.3%	9.3%	19.2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9.9%	5.9%	13.9%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8.5%	4.2%	12.9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8.2%	4.9%	11.5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9.2%	5.5%	12.8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11.7%	7.3%	16.1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8.8%	5.7%	12.0%

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Тип объекта

Влияние фактора «тип объекта» (встроенное помещение/отдельно стоящий объект) на стоимость производственно-складских объектов представлено далее в таблице.

Корректировка на тип объекта была принята согласно «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 47. *Корректирующие коэффициенты на тип объекта*

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	0.85	0.80	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.87	0.98

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Назначение частей объекта

Коэффициенты для расчета представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 48. *Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки открытой площадки промбазы к удельной арендной ставке холодных складов на этой же промбазе	0.52	0.39	0.64

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Местоположение объекта (ценовая зона - расположение в пределах города)

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 и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве населенных пунктов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым территориальным зонам с учетом статуса населенного пункта и по районам города.

Таблица 49. *Классификация типовых и территориальных зон*

Типовые зоны в пределах города	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 50. Корректирующие коэффициенты на статус населенного пункта (по отношению к областному центру)

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,67	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Таблица 51. Корректирующие коэффициенты на ценовую зону (расположение в пределах населенного пункта)

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,89	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города	0,72	0,69	0,75
Промзоны	0,78	0,75	0,81
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,76	0,81
Окраины города	0,72	0,68	0,75
Промзоны	0,78	0,75	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,85

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Критерии отнесения к типовым зонам используются в соответствии с классификацией, представленной в «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025. и представлены далее на рисунках.

Таблица 52. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Центр города	<p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города» если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.</p>	I
Типовые зоны в пределах города		Код
Центры деловой активности	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	II
Индивидуальные жилые дома	<p>Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.</p>	III

Типовые зоны в пределах города		Код
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	IV
Окраины города	К данному типу ТТЗ относятся окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	V
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	VI
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VII

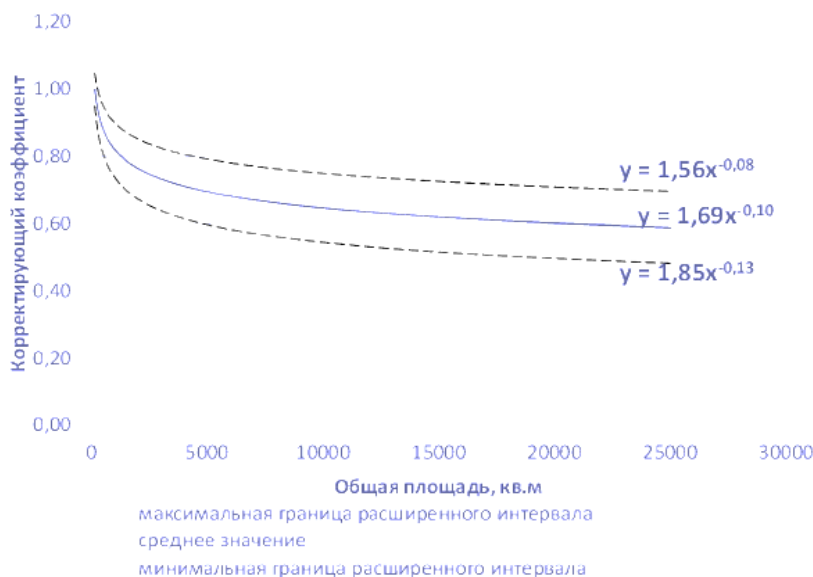
Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Площадь объекта

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

Коэффициенты для расчета корректировок на площадь представлены на основании данных в «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

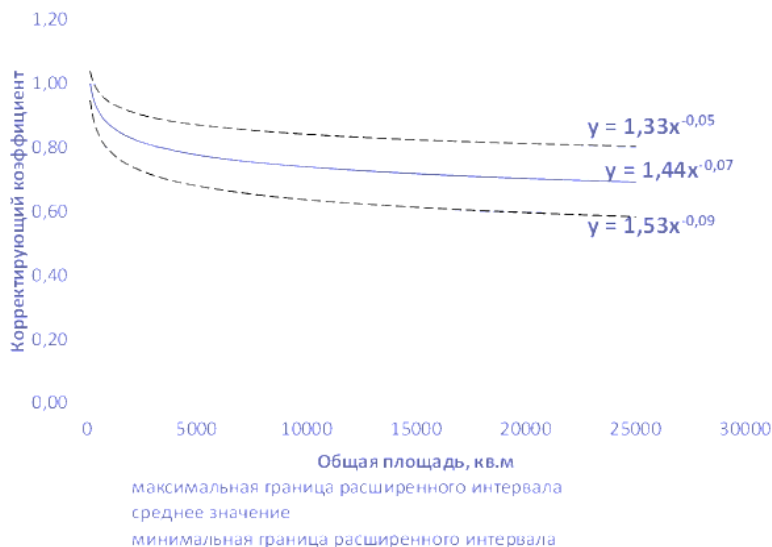
Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал



Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Рисунок 12. Зависимость удельной цены от общей площади

Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал



Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Рисунок 13. Зависимость арендной ставки от общей площади

Физическое состояние здания

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Возможные варианты физического состояния зданий определяется, в большинстве случаев, экспертным путем на основе шкал возможного физического состояния здания. Одна из возможных шкал, которой будет придерживаться оценщик, представлена в таблице далее.

Таблица 53. Шкала физического состояния здания²⁸

Физическое состояние здания	Условие выполнения (состояние несменяемых конструкций зданий)
Отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
Удовлетворительное	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
Непригодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице.

Таблица 54. Укрупненная оценка технического состояния зданий²⁹

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Коэффициенты для расчета корректировок относительно физического (технического) состояния представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 55. Корректирующие коэффициенты в зависимости от физического состояния объекта

²⁸ Источник информации: Составлено Оценщиком на основании данных, представленных учебнике: Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. Кутуков В. Н. М.: Высшая школа, 1981.

²⁹ Источник информации: «Методика определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0.81	0.74	0.89
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0.58	0.46	0.70
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0.81	0.73	0.89
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0.56	0.43	0.68

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Состояние отделки помещений

Состояние отделки помещений объектов производственно-складского назначения оказывает влияние на их стоимость.

Коэффициенты для расчета корректировок на состояние отделки представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от состояния отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0.87	0.83	0.91
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0.73	0.68	0.78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0.91	0.88	0.94
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0.78	0.74	0.82

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость

помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Коэффициенты для расчета корректировок на этаж расположения представлены на основании данных в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 57. *Корректировка на этаж расположения*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части	0.83	0.75	0.90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части	0.83	0.76	0.90

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Наличие отопления

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта, что может положительно влиять на стоимость объекта. Наибольшую ценность объекта повышают наличие таких коммуникаций как электроснабжение и отопление. Поэтому наличие отопления в производственно-складском объекте относится к одному из наиболее значимых ценообразующих факторам.

Коэффициенты для расчета корректировок на инженерную оснащенность (наличие отопления) представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025. Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Таблица 58. *Корректирующие коэффициенты на наличие отопления*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.85	0.78	0.92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0.84	0.77	0.91

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие в объекте недвижимости грузоподъемных механизмов (грузовые лифты, подъемники, кранбалки и т.д.) положительно влияет на стоимость объекта, так как предоставляет дополнительные преимущества для потенциального покупателя.

Коэффициент для расчета корректировки на наличие движимого имущества (грузоподъемного оборудования) представлено в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 59. *Корректирующие коэффициенты на наличие грузоподъемного оборудования*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.87	0.83	0.90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.88	0.84	0.92

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Наличие ж/д путей

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Коэффициенты для расчета корректировки на наличие железнодорожной ветки представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 60. Корректирующие коэффициенты на наличие ж/д ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0.87	0.80	0.93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0.88	0.81	0.95

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Материал стен

Так как ограждающие конструкции (материал стен) влияет на срок службы объектов, на экологичность, на тепло и шумоизоляционные характеристики, то данный фактор относится к значимым ценообразующим факторам.

Коэффициенты для расчета корректировок на материал стен представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Таблица 61. Корректирующие коэффициенты для цен/арендных ставок в зависимости от материала ограждающих конструкций (стен)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0.87	0.80	0.94
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0.67	0.58	0.77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0.82	0.75	0.90
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0.68	0.59	0.77

Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Таблица 62. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№	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
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	1,06

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda>

Обеспеченность земельным участком

Корректировка на площадь земельного участка, предоставленного для размещения здания, проводилась по всем объектам-аналогам, поскольку объекты-аналоги отличаются по данному параметру от объекта оценки.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}},$$

где

$S_{з\text{у}}$ – площадь земельного участка;

$S_{з\text{д}}$ – площадь здания.

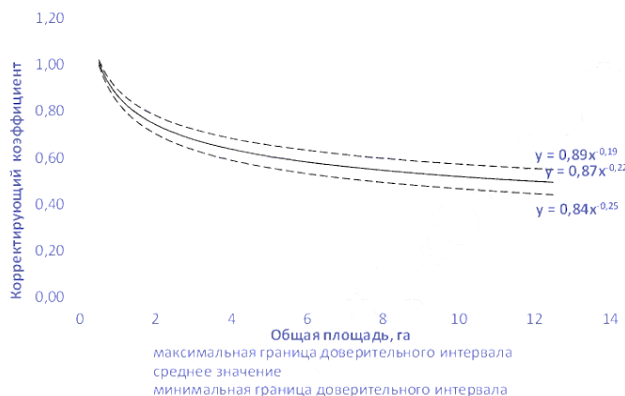
Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялась площадь земельного участка объекта-аналога с учетом обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки.

3. На основании данных источника «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки, часть 2» / Под редакцией Лейфер Л.А., 2025 была определена зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка.

Земельные участки под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2025, Земельные участки, часть 2» / Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025

Рисунок 14. Зависимость корректирующего коэффициента от площади земельного участка под индустриальную застройку

3. На основании данной зависимости определены коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении и земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки. Рассчитывается корректировочный коэффициент для земельного участка как отношение фактической площади земельного участка аналога (по представленной выше формуле зависимости) и сопоставимой площади объекту оценки размера земельного участка (с использованием представленной формулы зависимости).

4. Корректировка на обеспеченность земельным участком в стоимости единого объекта недвижимости определена с учетом наиболее типичной доли стоимости, приходящейся на земельный участок.

Состав арендной ставки (наличие/отсутствие операционных расходов в составе арендной ставки)

Расходы на аренду торгово-офисных, складских и других помещений – главная статья затрат большинства фирм. Аренда давно стала для всех обычным делом. А основным источником дохода для многих организаций, располагающих «лишней» площадью, стала выручка от сдачи ее в аренду.

Таким образом, арендатор может по приемлемым ценам пользоваться помещениями, а собственник получать стабильную прибыль. Но самыми «острыми» вопросами при аренде помещений являются величина арендной ставки.

Арендодатель, как правило, предусматривает в договоре такую плату, которая покрывает все расходы и принесет доход.

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости крупных российских городов с активным рынком аренды объектов производственно-складской недвижимости, было выявлено несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда эксплуатационные и коммунальные платежи оплачиваются отдельно», «когда коммунальные платежи оплачиваются отдельно».

Одним из источников, позволяющим анализировать структуру операционных расходов является «Справочник оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., где представлена сводная таблица по процентной ставке операционных расходов в зависимости от сегментации объектов недвижимости в условиях валовой аренды.

Таблица 63. Состав типовых операционных расходов для объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	8.0%	5,6%	10,5%
Водоснабжение и канализация	2.9%	1,4%	4,3%
Отопление	5.3%	3,0%	7,5%
Итого коммунальные платежи	16,2%	10,0%	22,3%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2.3%	1,1%	3,5%
Интернет и средства связи	1.5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3.0%	1,9%	4,1%
Текущий (мелкий) ремонт	2.8%	1,5%	4,1%
Содержание территории и вывоз мусора	1.5%	0,3%	2,8%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3.5%	1,7%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,7%	7,2%	22,1%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8.4%	5,4%	11,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., приводится следующий состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

Таблица 64. 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	
1.плата за электричество; 2.плата за водоснабжение и канализацию; 3.плата за отопление.	–	–	4.плата за электричество; 5.плата за водоснабжение и канализацию; 6.плата за отопление.
Эксплуатационные расходы		Эксплуатационные расходы	
7.уборка внутренних помещений; 8.интернет и средства связи;	11.содержание территории и вывоз мусора; 12.управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.).	–	13.уборка внутренних помещений; 14.интернет и средства связи; 15.охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); 16.текущий (мелкий) ремонт;

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
9.охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); 10.текущий (мелкий) ремонт.			17.содержание территории и вывоз мусора; 18.управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.).
Прочие расходы		Прочие расходы	
–	19.налоговые платежи (налог на имущество); 20.плата за землю (земельный налог или арендная плата); 21.страховые взносы (платежи по страхованию имущества); 22.заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; 23.резерв на замещение (расходы капитального характера).	–	24.налоговые платежи (налог на имущество); 25.плата за землю (земельный налог или арендная плата); 26.страховые взносы (платежи по страхованию имущества); 27.заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; 28.резерв на замещение (расходы капитального характера).

Принимая во внимание, что к типичной на рынке коммерческой недвижимости относится ситуация, когда арендатором полностью оплачиваются коммунальные платежи, уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана, текущий (мелкий) ремонт. Такие расходы признаются расходами арендатора.

К расходам арендодателя-собственника относятся, как правило, содержание территории и вывоз мусора, управленческие расходы (поиск арендаторов, реклама и др.), прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю).

Для реализации доходного подхода требуется определить базовую арендную ставку, в качестве которой в рамках настоящего отчета понимается рыночная арендная ставка, определенная в «условиях чистой аренды».

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость движимого имущества

На разброс цен на рынке объектов движимого имущества обычно влияют следующие факторы:

Тип объекта

Укрупненно объекты движимого имущества подразделяются на следующие типы:

- 1.оборудование стационарного назначения;
- 2.спецтехника;
- 3.транспортные средства.

Оборудование стационарного назначения – машины, инструменты, аппараты и прочие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на обрабатываемый предмет, который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния или положения. Применение данного типа оборудования ограничено его местоположением.

Спецтехника – машины и механизмы, с помощью которых возможно выполнение узкоспециализированных видов работ. Спецтехнику можно условно поделить на несколько видов, отличающихся по следующему функциональному назначению:

- 4.строительная и строительно-дорожная техника;
- 5.грузовая техника;
- 6.уборочная техника;
- 7.сельхозтехника;
- 8.техника для лесопромышленного комплекса;
- 9.автомобильная спецтехника для охраны и силовых структур;
- 10.пожарная спецтехника.

Транспортное средство – техническое устройство для перевозки людей или грузов. В отличие от грузоподъемных и подъемно-транспортных устройств, транспортные средства используют, как правило, для перевозки на относительно дальние расстояния.

При оценке движимого имущества данный фактор необходимо учитывать на этапе подбора однородных объектов.

Тип рынка, на котором продаётся объект

Выделяют следующие типы рынков:

- 11.первичный рынок;
- 12.вторичный рынок.

Первичный рынок – это рынок, на котором продаются объекты напрямую (или через официальных дилеров) от завода-изготовителя.

Вторичный рынок – это рынок, на котором продаются объекты, бывшие в эксплуатации.

При переходе объекта с первичного рынка на вторичный рынок он сразу теряет часть своей стоимости по сравнению с объектами на первичном рынке.

Возможные коэффициенты, учитывающие потерю стоимости объекта при переходе на вторичный рынок, представлены в «Справочнике оценщика машин и оборудования – 2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2023.

Таблица 65. Коэффициенты, учитывающие переход объекта на вторичный рынок

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	4,6%	14,2%
Спецтехника узкого применения	11,3%	6,0%	16,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	5,1%	13,4%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	5,0%	14,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	5,7%	16,8%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	5,3%	15,3%
Электронное оборудование	12,0%	7,0%	17,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	6,9%	18,5%

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования – 2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.

Финансовые условия

Продажа объектов 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 предложений по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия не возникает.

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

Условия продажи

Данный фактор отражает взаимоотношение между продавцом и покупателем. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной при наличии между продавцом финансовых, корпоративных или родственных связей.

Поскольку в качестве базы, для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, были использованы цены предложений, введение поправок по данному параметру не требуется, так как предполагается, что гипотетическая сделка будет происходить на типичных условиях продажи, которые присущи рассматриваемому сегменту рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Наличие/отсутствие гарантийных обязательств

Гарантийное обязательство призвано гарантировать надежную работу машин, оборудования при их надлежащем использовании. Гарантийное обязательство выдается заводом-изготовителем или официальным поставщиком и служит подтверждением соответствия качества поставляемого, продаваемого товара.

Наличие гарантийных обязательств не значительно увеличивает стоимость объекта по сравнению с аналогичным объектом без гарантийных обязательств. Это связано с тем, что гарантийное обязательство призвано снизить количество бракованных товаров в обращении, и выдается на все товары одного модельного ряда без исключений. Таким образом, если машины и оборудование проработали дольше срока гарантийного обслуживания, значит, оно полностью соответствует по качеству аналогичным объектам с гарантией.

Согласно учебнику «Оценка стоимости машин и оборудования», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, 2017 г. снижение стоимости объекта при отсутствии гарантийных обязательств лежит в диапазоне от 1,5% до 5% от стоимости нового³⁰.

³⁰ Источник информации: Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова «Оценка стоимости машин и оборудования», стр. 162

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке 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. Согласно п. 12 ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 01.06.2015 при оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексацией.

Факт сделки (уторгование)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Коммерческие предложения, полученные Оценщиком, являются публичной офертой. Стоимость, указанная в коммерческих предложениях, является окончательной и не подлежит пересмотру.

Совокупный износ

В оценочной деятельности при определении рыночной стоимости машин и оборудования точность и достоверность результата оценки зависит от точности определения (расчета) совокупного (накопленного) износа оцениваемого имущества. Каждый из существующих видов износа оценивается с помощью различных методик в зависимости от имеющихся исходных данных для расчетов с учетом целей и особенностей оценки.

$$\text{Иоб} = 1 - (1 - \text{Иф}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ив}), \text{ где:}$$

Иоб - общий или совокупный износ;

Иф - физический износ;

Ифун - функциональный износ;

Ив - внешний износ.

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Физический износ (ФИ) - есть потеря стоимости вследствие эксплуатации или длительного хранения. Это износ, приводящий к потере работоспособного или исправного технического состояния вследствие ухудшения первоначальных технико-экономических показателей, вызванного естественным изнашиванием машин и оборудования в процессе эксплуатации, длительного хранения или воздействия окружающей среды.

Актуальность учета физического износа при оценке машин и оборудования проистекает из следующих особенностей этого вида оценки:

1. *относительно короткий (по сравнению с объектами недвижимости) срок жизни объекта;*

2. *существенное влияние величины износа на стоимость объекта (как правило, величина физического износа составляет десятки процентов от стоимости объекта).*

Таблица 66. Виды физического износа

Классификационные признаки	Вид износа	Примечания
Внешнее проявление	Механический	Снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности)
	Абразивный	Появление царапин и задиров на сопрягаемых поверхностях
	Усталостный износ	Ведет к появлению трещин, излому деталей
	Заедание	Проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей
	Коррозийный износ	Проявляется в окислении изнашиваемой поверхности
Причины, вызвавшие износ	Износ первого рода	Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации
	Износ второго рода	Износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.
Время протекания	Непрерывный	Это постепенное снижение технико– экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации
	Аварийный	Это быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной
	Глобальный	Износ, распространяющийся на весь объект в целом

Классификационные признаки	Вид износа	Примечания
Степень и характер распространения	Локальный	Износ, в разной степени поражающий различные детали и узлы объекта
Техническая возможность и экономическая целесообразность восстановления объекта	Устранимый	Износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано.
Утраченных потребительских свойств объекта	Неустрашимый	Износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям – расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта
Форма проявления	Технический	Это снижение фактических значений технико-экономических параметров объекта по сравнению с нормативными, паспортными данными
	Конструктивный	Это ухудшение защитных свойств внешних покрытий

Таблица 67. Методы расчета физического износа

Экспертные методы	Экономико-статистические методы	Экспериментально-аналитические методы
Основываются на суждении специалиста или самого Оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его: <ul style="list-style-type: none"> · внешнего вида; · условий эксплуатации и других факторов. 	Основываются на имеющейся информации об эксплуатации и экономических показателях объекта оценки.	Основывается на данных технико-экономической и технологической документации и данных, полученных в результате испытаний оцениваемого объекта.
1) Метод срока жизни 2) Метод экспертизы	1) Метод снижения доходности 2) Метод стадии ремонтного цикла	1) Метод снижения потребительских свойств (частный случай – метод потери производительности). 2) Метод поэлементного расчета. 3) Прямой метод (метод «прямого денежного измерения»)

Таблица 68. Шкала экспертных оценок физического износа

Состояние	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо деталей	6 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	16 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей или ответственных узлов.	61 – 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	81 – 90
Непригодное к применению, лом	Оборудование, не имеющее разумных перспектив использования, кроме вторичной переработки составляющих материалов	91-100

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности,

конструкционной избыточности, недостатка утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Функциональный износ проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки.

В зависимости от причин, вызывающих функциональное устаревание, различают два его вида – моральное устаревание и технологическое устаревание.

Моральное устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной появлением либо более дешевых и экономичных (по всей совокупности затрат, как инвестиционных, так и эксплуатационных), либо более производительных аналогов.

Технологическое устаревание вызывается изменениями всего технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

Ниже приведена шкала определения функционального устаревания оборудования по методу экспертизы состояния.

Таблица 69. Шкала определения функционального устаревания оборудования по методу экспертизы состояния

Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния	Процент функционального устаревания, %
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым стандартам	0
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	15
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	40
Устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	75

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – обесценение оборудования в силу того, что внешняя среда, в которой она эксплуатируется, накладывает ограничения на использование полезности потенциала конкретной машины.

Внешнему износу в основном подвержены специальные и специализированные машины, имеющие очень узкое назначение по производству только одного наименования продукции или по выполнению только одной операции в услуге. Работа таких машин в значительной степени зависит от состояния конкретного производства. Сворачивание производства конкретной продукции, где заняты данные машины, особенно не подлежащие переналадке, обесценивает машины и делает их бесполезными. Таким образом, внешний износ является косвенным износом.

Таблица 70. Уровень экономического устаревания

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Уровень экономического устаревания
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0%

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Уровень экономического устаревания
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10%
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30%
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один – два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50%
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100%

Источник: <http://www.science-education.ru/pdf/2013/3/278.pdf>

5.2.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Таблица 71. Диапазон цен предложения 1 кв. м объектов производственно-складского назначения в г. Калининграде

Площадь, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м, руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
1 200,0 - 615,0	12 500	22 960	16 144

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 72. Диапазон предложения арендных ставок 1 кв. м объектов производственно-складского назначения в г. Калининграде

Площадь, кв. м	Арендная ставка (предложение), руб./1 кв. м в год.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
360 - 7000	3 000	7 200	4 286

Источник: составлено Оценщиком

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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.

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 и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

6.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность

Оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 34:03:130007:68, 34:03:130007:67, 34:03:130007:3804 в соответствии с данными Росреестра³¹ относятся к категории земли населенных пунктов и имеют разрешенное использование – для размещения производственной базы.

Таким образом, юридически разрешенным вариантом использования рассматриваемых земельных участков будет являться его использование под размещение объектов производственно-складского назначения.

Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).

Оценщик не проводил технической экспертизы участков, но считает, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий физического характера на данной территории не будет. Учитывая размеры земельных участков, их рельеф и форму, инженерную оснащенность, физически осуществимым вариантом использования земли как условно свободной является юридически правомочный вариант его использования.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Для рассматриваемых участков определен единственный законодательно разрешенный, физически осуществимый вариант использования – под строительство производственно-складской недвижимости.

Финансовая оправданность варианта размещения на рассматриваемой земле объектов под размещение производственно-складских объектов, обуславливается тем, что подобные объекты строятся, функционируют и привлекательны для размещения их в разных населенных пунктах.

Принимая во внимание вышесказанное, сделаны выводы о единственно возможном варианте использования рассматриваемой земли под размещение объектов производственно-складского назначения.

³¹ Источник информации: данные Геоинформационного портала https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК&zoom=20&coordinate_x=4981842.92641373&coordinate_y=5389954.82018646&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36048

Вывод

Наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых земельных участков как свободных является строительство объектов производственно-складского назначения.

6.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

На земельных участках с кадастровыми номерами 34:03:130007:68, 34:03:130007:67, 34:03:130007:3804 расположены объекты капитального строительства общей площадью 8 784,2 кв. м (здание склада).

Типичными вариантами использования застроенного земельного участка могут служить следующие альтернативы:

- снос строений (улучшений);
- продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас;
- изменение назначения (использования) существующего объекта недвижимости;
- реконструкция или обновление.

Применяется четыре теста для каждой из вышеупомянутых альтернатив по наиболее эффективному использованию. Все четыре варианта являются юридически допустимыми и физически возможными. Тест по финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным или тем использованием, которое дает наивысшую стоимость, согласующуюся с уровнем дохода, гарантированного рынком для этого типа использования. Были рассмотрены все четыре варианта, с принятием во внимание ожиданий инвестора на данный момент.

В данном случае проектное назначение существующего здания – производственно-складское, что совпадает с законодательно разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка. Таким образом, в настоящее время имеющиеся улучшения земельного участка (нежилое здание) является законодательно разрешенным.

Снос строений

Рассуждения при проведении анализа наиболее эффективного использования состоят в том, что существующие строения (улучшения) должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться (пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности), либо быть снесены (когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов).

В данном случае снос имеющегося на рассматриваемом массиве земельных участков улучшения (нежилое здание склада) не является финансово целесообразным, поскольку состояние основных долгоживущих конструктивных элементов рассматриваемого улучшения характеризуется удовлетворительным техническим состоянием, т.е. рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Продолжение текущего варианта использования

Проектное назначение рассматриваемого нежилого здания – производственно-складское назначение. Для дальнейшей эффективной эксплуатации рассматриваемому нежилому зданию не требуется проведения капитальных ремонтных работ (ремонтные работы рекомендуется проводить в плановом порядке). Основные долгоживущие конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Поэтому, как альтернатива сносу, существует вариант его дальнейшего использования – использование в том состоянии, в каком объект находится сейчас: существующее на дату оценки состояние позволяет и далее продолжать использование рассматриваемое улучшение по проектному назначению в сегменте объектов производственно-складского назначения.

Вариант изменения назначения использования

Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить функциональное назначение существующих не реконструированных строений (улучшений).

Сделанные ранее выводы по разделу при анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, позволяют судить о наиболее эффективном варианте его использования, совпадающем с текущим (проектным) назначением объекта капитального строительства. Поэтому можно сделать заключение о нецелесообразности изменения установленного назначения на законодательном уровне.

Реконструкция и ремонт

Как отмечалось ранее, существующее состояние конструктивных элементов рассматриваемого

объекта таково, что возможна их дальнейшая эксплуатация в соответствии с текущим (проектным) назначением без проведения капитальных ремонтных работ, объемно-планировочные решения способствуют реализации рассматриваемой функции: в качестве объектов производственно-складского назначения. Принятое к оценке состояние отделки помещений рассматриваемого здания как «удовлетворительное», относится к типичным состояниям в рассматриваемом сегменте рынка и подразумевает возможность проведения необходимых ремонтных работ потенциальным собственником или арендатором при возникновении такой необходимости.

Вывод

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является продолжение реализации текущей функции: реализация производственно-складской функции.

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

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- 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. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, 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.

7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6.).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

7.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод

экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

- <http://www.cian.ru>;
- <http://www.avito.ru/>;
- <https://realty.yandex.ru>;
- <https://onrealt.ru>;
- <https://www.farpost.ru>;
- <https://multilisting.su>;
- <https://move.ru>.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено несколько предложений по продаже объектов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

7.2.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи/предложении объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация предложений о 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 объекта³².

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом³³. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв. м помещения/здания, выраженная в рублях. Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

оданная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи помещений в регионе расположения объекта оценки. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об продаже объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – цена за 1 кв. м помещения/здания. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м помещения/здания;

одругие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всего здания то же используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных помещений разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв. м» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов;

оединица сравнения «стоимость 1 кв. м» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов. От использования других единиц сравнения (все помещение, полезная площадь, и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка;

- данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов;

- данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов;

- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в г. Калининграде, которая характеризуется имеющимися предложениями к продаже объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в г. Волгоград.

В результате оценщик подобрал 3 аналога, наиболее сопоставимые с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту.

³² ФСО № 7, п. 116.

³³ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаяннов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице далее, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 73. Описание объектов-аналогов для земельных участков

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Характеристики месторасположения объекта			
Местоположение	Волгоградская область, г. Волгоград, р.п. Гумрак, проезд Таймырский	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, с. Орловка, КП Орловский Парк
Кадастровый номер	34:03:130007:5143	34:03:120006:2634	-
Ценовая зона	Окраины	Окраины	Окраины
Статус населенного пункта	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Экономические характеристики			
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли промышленности
Вид разрешенного использования	склад	склад	склад
Физические характеристики			
Площадь земельного участка, кв. м	3 845,0	398 609,0	5 800,0
Наличие/отсутствие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный
Коммуникации	Все городские коммуникации по границе участка (имеется возможность подключения)	Все городские коммуникации по границе участка (имеется возможность подключения)	Все городские коммуникации по границе участка (имеется возможность подключения)
Наличие исходно-разрешительной документации	Нет	Нет	Нет
Характеристика формы и рельефа земельного участка	Правильная форма, рельеф ровный, вполне пригодный для строительства	Правильная форма, рельеф ровный, вполне пригодный для строительства	Преимущественно правильная форма, рельеф ровный, вполне пригодный для строительства
Прочие характеристики			
Дата предложения	12.01.2026	30.12.2025	23.12.2025
Стоимостные характеристики			
Цена предложения, руб.	3 000 000	140 000 000	4 600 000
Цена предложения, руб. за кв. м	780	351	793
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации			
Источник информации	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_385_sot_promnaznacheniya_7646908192	https://www.avito.ru/volgograd/skaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_39_ga_promnaznacheniya_4604567179	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_promnaznacheniya_7817318100
Контактная информация	8-936-559-74-39	8-966-386-51-32	8-936-558-59-54

Карта с объектами-аналогами представлена далее.

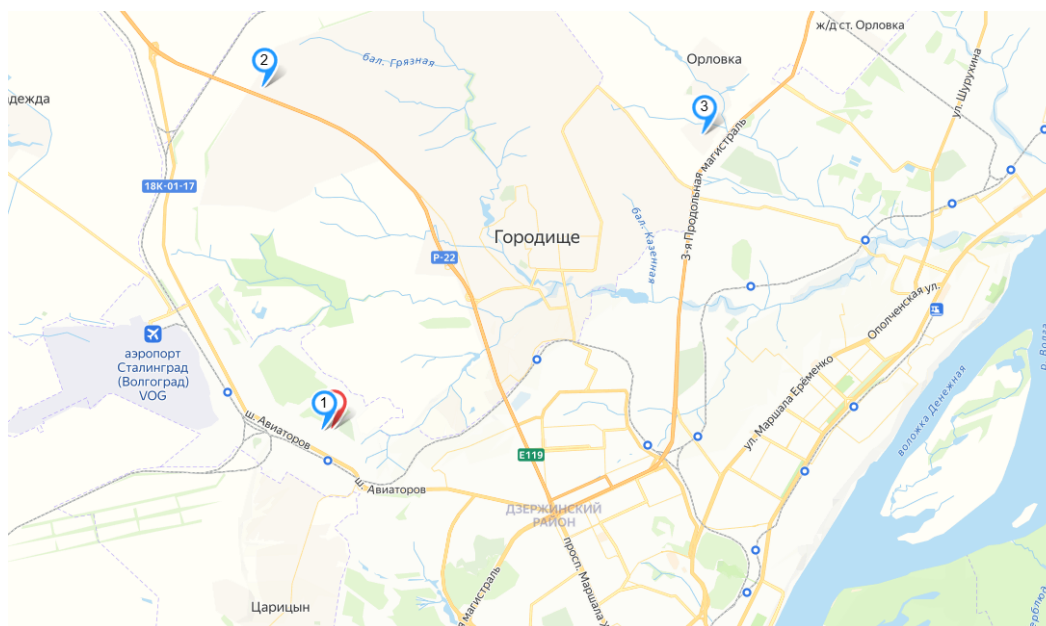


Рисунок 15. Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Волгограда (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Введение корректировок

Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- корректировка на торг;
- корректировка на местоположение;
- корректировка на общую площадь;
- корректировка на наличие асфальтированного покрытия.

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

Обоснование корректировок

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается также с включенными всеми налогами, введения корректировки не требуется.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» к расчету принята поправка на торг в размере 10,1 %, коэффициент корректировки составит 0,899.

Местоположение (статус населенного пункта)

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на статус населенного пункта представлен далее в таблице.

Таблица 74. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,190	1,190

Корректировка на общую площадь

Все площади сравниваемых объектов отличаются друг от друга. Для отражения имеющихся различий по площадям между сравниваемыми объектами, в данном случае для расчета корректировок используется формула степенной зависимости, опубликованная в сборнике для определения корректировочных коэффициентов (см. 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Таблица 75. Таблица корректировок на общую площадь строений

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв. м	27 713,0	3 845,0	140 000,0	5 800,0
Формула зависимости $y = 0,87^{*(x^{\wedge}(-0,22))}$				
Показатель зависимости	0,092	0,142	0,064	0,129
Коэффициент корректировки	-	0,648	1,438	0,713

Наличие асфальтового покрытия

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на статус населенного пункта представлен далее в таблице.

Таблица 76. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие асфальтового покрытия	Асфальтированный	Неасфальтированный	Неасфальтированный	Неасфальтированный
Коэффициент корректировки	-	1,124	1,124	1,124

По остальным факторам, ввиду отсутствия существенных отличий между объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки не проводились.

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:

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

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 нелинейная, 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.

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 77. Расчет стоимости земельных участков

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб. за кв. м	-	780	351	793
Корректировка на имущественные права				
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	780	351	793
Корректировка на условия финансирования				
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	780	351	793
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	780	351	793
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	16.01.2026	12.01.2026	30.12.2025	23.12.2025
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,899	0,899	0,899
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	701	316	713
Корректировка на вид использования				
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли промышленности
Вид разрешенного использования	для размещения производственной базы	склад	склад	склад
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	701	316	713
Характеристики месторасположения объекта				
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,190	1,190
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	701	376	848
Корректировка на физические характеристики				
Площадь, кв. м	27 713,0	3 845,0	398 609,0	5 800,0
Коэффициент корректировки	-	0,648	1,438	0,713
Наличие исходно-разрешительной документации	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Характеристика формы и рельефа земельного участка	Преимущественно правильная форма, рельеф ровный,	Правильная форма, рельеф ровный, вполне пригодный для строительства	Правильная форма, рельеф ровный, вполне пригодный для строительства	Преимущественно правильная форма, рельеф ровный,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	вполне пригодный для строительства			вполне пригодный для строительства
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие/отсутствие улучшений	Нет (условно свободный участок)	Свободный	Свободный	Свободный
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие асфальтового покрытия	Асфальтированный	Неасфальтированный	Неасфальтированный	Неасфальтированный
Коэффициент корректировки	-	1,124	1,124	1,124
Коммуникации	Все городские коммуникации по границе участка (имеется возможность подключения)	Все городские коммуникации по границе участка (имеется возможность подключения)	Все городские коммуникации по границе участка (имеется возможность подключения)	Все городские коммуникации по границе участка (имеется возможность подключения)
Корректировка на коммуникации	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	511	608	680
Сумма корректировок по модулю		0,476	0,752	0,601
		0,6775	0,5708	0,6246
Удельный вес аналога	-	0,36174	0,30477	0,33349
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м		597		
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно) с учетом мощения		16 544 661		
Коэффициент на наличие мощения		0,89		
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается (округленно) без мощения		14 724 748		
Стоимость мощения в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС (округленно)		1 819 913		
Стоимость мощения в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС (округленно)		1 516 594		
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС (округленно) с учетом мощения		16 241 342		

Таким образом, стоимость земельных участков, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

14 724 748

(Четырнадцать миллионов семьсот двадцать четыре тысячи семьсот сорок восемь) рублей НДС не облагается

стоимость мощения, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

1 516 594

(Один миллион пятьсот шестнадцать тысяч пятьсот девяносто четыре) рубля, без учета НДС

7.2.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи/предложении объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация предложений о 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 объекта³⁴.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом³⁵. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв. м помещения/здания, выраженная в рублях. Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

оданная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи помещений в регионе расположения объекта оценки. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об продаже объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – цена за 1 кв. м помещения/здания. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м помещения/здания;

одругие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всего здания то же используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных помещений разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв. м» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов;

оединица сравнения «стоимость 1 кв. м» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов. От использования других единиц сравнения (все помещение, полезная площадь, и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

³⁴ ФСО № 7, п. 116.

³⁵ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка;
- данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов;
- данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в г. Калининграде, которая характеризуется имеющимися предложениями к продаже объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в г. Волгоград.

В результате оценщик подобрал 3 аналога, наиболее сопоставимые с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице далее, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 78. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта			
Адрес	Волгоградская обл., Волгоград, Бетонный пр., 10	Волгоградская обл., Волгоград, Автотранспортная ул., 25	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Бахтурова, 14В
Ценовая зона	Окраины	Промзоны	Окраины
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право 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	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Общая площадь, кв. м	2542	3615	2008,9
подвал	0	0	669,6
цоколь	0	0	0
Наземная часть, кв. м	2542	3615	1339,3
Подземная часть, кв. м	0	0	669,6
Этажность	1	1	1, 2, подвал
Площадь земельного участка, кв. м	7200	15000	3299
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется ремонта
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть
Площадь отапливаемых помещений, кв. м	2542,0	3615	2008,9
Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	0,0	0	0
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Нет	Нет
Наличие оборудования	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)
Экономические характеристики			
Назначение объекта	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью
Текущее использование	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью
Прочие характеристики			
Дата публичной оферты	09.01.2026	12.01.2026	25.12.2025
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)	44 000 000	83 000 000	28 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	17 309	22 960	13 938
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации			
Контактная информация	-	8-936-559-02-80	8-936-561-13-32
Источник информации	https://архивоценника.рф/ID на источнике4786285057	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimo st/proizvodstvo_3572_m_7792 208137	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimo st/zdanie_2008.9_m_7788312 037
Комментарии к объявлениям	Информация о площади объекта, площади земельного участка, виде права на земельный участок, состоянии, стоимости уточнена в ходе телефонных переговоров.	Информация о площади объекта, площади земельного участка, виде права на земельный участок, состоянии, стоимости уточнена в ходе телефонных переговоров.	Информация о площади объекта, площади земельного участка, виде права на земельный участок, состоянии, стоимости уточнена в ходе телефонных переговоров.

* наличие и состав офисных площадей по всем объектам-аналогам был дополнительно уточнен оценщиком в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Карта с объектами-аналогами представлена далее.

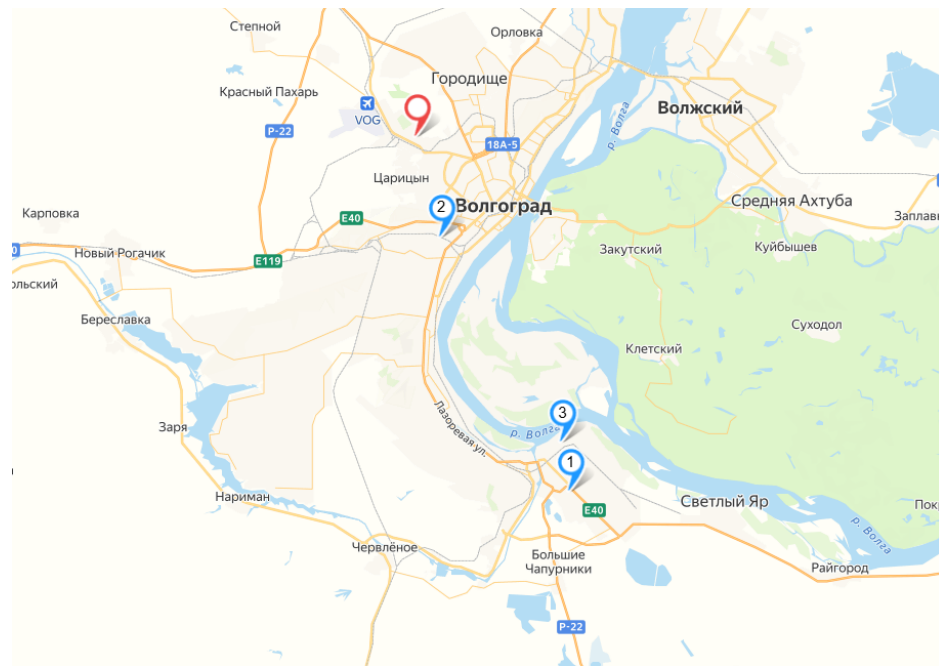


Рисунок 16. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Волгоград (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Введение корректировок

Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок в составе ЕОН;
- корректировка на торг;
- корректировка на местоположение объекта;
- корректировка на общую площадь строений;
- корректировка на физическое состояние здания;
- корректировка на состояние отделки;
- корректировка на этажность;
- корректировка на наличие отопления;
- корректировка на наличие ГПМ;
- корректировка на наличие движимого имущества;
- корректировка на обеспеченность земельным участком;

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

Обоснование корректировок

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается также с включенными всеми налогами, введения корректировки не требуется.

Корректировка на вид права на земельный участок в составе ЕОН

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав для земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Корректировка применяется в условиях различия в правах на земельный участок для аналога и объекта оценки с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на вид права на земельный участок в составе ЕОН представлен далее в таблице.

Таблица 79. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Вид права на земельный участок</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,149 (1/0,87)

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» к расчету принята поправка на торг по верхней границе расширенного диапазона, с учетом состояния объекта, в размере 14,5 %, коэффициент корректировки составит 0,855.

Корректировка на местоположение (ценовая зона)

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на местоположение представлен далее в таблице.

Таблица 80. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Ценовая зона</i>	Окраины	Окраины	Промзоны	Окраины
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	0,962 (0,75/0,78)	1,000

Корректировка на общую площадь

Все площади сравниваемых объектов отличаются друг от друга. Для отражения имеющихся различий по площадям между сравниваемыми объектами, в данном случае для расчета корректировок используется формула степенной зависимости, опубликованная в сборнике для определения

корректировочных коэффициентов (см. 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Таблица 81. Таблица корректировок на общую площадь строений

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв. м	8 784,2	2 542,0	3 615,0	2 008,9
Формула зависимости $y = 1,69 * x^{(-0,1)}$				
Показатель зависимости	0,682	0,772	0,745	0,790
Коэффициент корректировки	-	0,883	0,915	0,863

Корректировка на физическое состояние здания

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на физическое состояние здания представлен далее в таблице.

Таблица 82. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное/ Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	0,960	0,960	0,960

*Согласно акта проверки имущества от 15.12.2025 часть объектов имеет неудовлетворительное состояние (1144,9 кв. м и 103,7 кв.м)

Корректировка на состояние отделки

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на состояние отделки представлен далее в таблице.

Таблица 83. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Удовлетворительное/ требует ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требует ремонта
Коэффициент корректировки	-	0,977	0,977	1,165

*Согласно акта проверки имущества от 15.12.2025 часть объектов требует ремонта (1144,9 кв. м и 103,7 кв.м)

Корректировка на этаж расположения

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на этаж расположения представлен далее в таблице.

Таблица 84. Таблица корректировок

Наименование	Корректирующий коэффициент на тип помещений	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		8784,2	2542,0	3615,0	2008,9
в т.ч.			-	-	-
Наземная часть, кв. м	1,000	8784,2	2542,0	3615,0	1339,3
Подземная часть, кв. м	0,830	0,0	0,0	0,0	669,6
Доля площади наземной части к общей площади объекта		1,000	1,000	1,000	0,667
Доля площади подземной части к общей площади объекта		0,000	0,000	0,000	0,333
Удельный показатель коэффициента		1,000	1,000	1,000	0,943
Корректирующий коэффициент			1,000	1,000	1,060

Корректировка на наличие отопления

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на наличие отопления

представлен далее в таблице.

Таблица 85. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	0,850	0,850	0,850

Корректировка на наличие ГПМ

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на наличие ГПМ представлен далее в таблице.

Таблица 86. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Есть	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,149	1,149

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Расчет поправки произведен с использованием информации раздела 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлен далее в таблице.

Таблица 87. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Есть	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,070	1,070	1,070

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Расчет поправки на обеспеченность земельным участком произведен с использованием информации 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком представлен далее в таблице.

Таблица 88. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь здания, кв. м.	8 784,2	2 542,0	3 615,0	2 008,9
Размер земельного участка, кв. м.	27 713,00	7 200,0	15 000,0	3 299,0
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м. здания, кв. м./кв. м.	3,15	2,83	4,15	1,64
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м./кв. м.	-	0,32	-1,00	1,51
Взвешенная стоимость земельного участка под объекты производственно-складского назначения, руб./кв. м	597,0	-	-	-
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	-	191	-597	901

По остальным факторам, ввиду отсутствия существенных отличий между объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки не проводились.

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:

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

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 нелинейная, 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.

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 89. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	17 309	22 960	13 938
Корректировка на имущественные права				
<i>Вид права на здание</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Вид права на земельный участок</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,149
<i>Ограничения (обременения) прав</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	17 309	22 960	16 015
Корректировка на условия финансирования				
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	17 309	22 960	16 015
Корректировка на условия продажи (предложения)				
<i>Условия продажи (предложения)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	17 309	22 960	16 015
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	16.01.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Торги</i>	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,855	0,855	0,855

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 799	19 631	13 693
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью
Текущее использование	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административной частью
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 799	19 631	13 693
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	обл. Волгоградская, г.о. Волгоград, рп. Гумрак, пр. Таймырский, зд. 6	Волгоградская обл., Волгоград, Бетонный пр., 10	Волгоградская обл., Волгоград, Автотранспортная ул., 25	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Бахтурова, 14В
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Ценовая зона	Окраины	Окраины	Промзоны	Окраины
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,962	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	14 799	18 885	13 693
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	784,2 ⁸	2 542,0	3 615,0	2 008,9
Коэффициент корректировки	-	0,883	0,915	0,863
Физическое состояние здания	Удовлетворительное/Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	0,960	0,960	0,960
Состояние отделки	Удовлетворительное/требуется ремонт	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется ремонт
Коэффициент корректировки	-	0,977	0,977	1,165
Этажность	1, 2	1	1	1, 2, подвал
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,060
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	0,850	0,850	0,850
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Есть	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,149	1,149
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Материал стен	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Есть	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,070	1,070	1,070
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	11 147	16 937	14 640
Размер земельного участка, кв.м.	27 713	7 200	15 000	3 299
Корректировка, руб./кв. м	-	191	-597	901
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	11 338	16 340	15 541

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	11 338	16 340	15 541
Сумма корректировок по модулю	-	0,565	0,740	1,125
-	-	<i>0,6390</i>	<i>0,5747</i>	<i>0,4706</i>
Удельный вес аналога	-	0,3793861	0,3412100	0,2794039
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 301	5 575	4 342
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС	14 218			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	124 893 756			
Стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	14 724 748			
Стоимость улучшений, руб. с учетом НДС	110 169 008			
Стоимость улучшений, руб. без учета НДС	90 302 466			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	105 027 214			

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

105 027 214

(Сто пять миллионов двадцать семь тысяч двести четырнадцать) рублей без НДС

7.3. Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

7.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного 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 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.

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.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Поскольку объект оценки не является объектом недвижимости, который по своему функциональному назначению предназначен для ведения специфического бизнеса, Оценщиком был рассмотрена возможность сдачи помещений в аренду.

При принятии решения о выборе или об отказе применения доходного подхода, Оценщиком учитывалось, что методика применения доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об арендных ставках для исследуемого типа недвижимости.

Исходя из этого, далее по отчету реализуется доходный подход через расчет денежного потока, генерируемого оцениваемым объектом недвижимости за счет сдачи в аренду с использованием метода прямой капитализации.

7.3.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В соответствии с методом прямой капитализации применительно к задаче оценки недвижимости, рыночная стоимость объекта рассчитывается по формуле³⁶:

$$PC = \frac{ЧОД}{K}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

K – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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:

³⁶ Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1997.

ПВД = A × S, где:

A - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду оцениваемого объекта недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной ставки использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по исследуемому 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 объекта³⁷.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом³⁸. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения принята стоимость в рублях за один квадратный метр в месяц.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о сдаче в аренду недвижимость содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м в год, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м в год. общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность аналогов объектов недвижимости в секторе рынка производственно-складской недвижимости, относящихся к нежилым помещениям/зданиям, расположенным в г. Волгограде.

В результате оценщик подобрал аналоги, имеющиеся на рынке и принятые для сопоставления с оцениваемым объектом, данные о которых представлены в таблице далее по разделу.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

³⁷ ФСО № 7, п. 116.

³⁸ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаяннов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о размере арендной платы оцениваемого объекта недвижимости.

Далее подробно приводится описание проведенных корректировок и расчета при определении арендной ставки для оцениваемого объекта.

Таблица 90. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта			
Адрес	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Моцарта, 33А	Волгоградская обл., Волгоград, Историческая ул., 181Мс5	Волгоградская область, Волгоград, р-н Дзержинский, ш. Авиаторов, 11
Ценовая зона	Окраины	Промзоны	Окраины
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Здание	Здание	Здание
Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	1044,5	1200	7000
в т. ч.	0	0	0
подвал	0	0	0
цоколь	0	0	0
Наземная часть, кв. м	1044,5	1200	7000
Подземная часть, кв. м	0	0	0
Этажность	1	1	1
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Без отделки	Удовлетворительное
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть
Площадь отапливаемых помещений, кв. м	1044,5	1200	1000
Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	0	0	6000
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Есть
Наличие оборудования	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Есть
Материал стен	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)
Экономические характеристики			
Назначение объекта	Производственно-складское с административно-бытовой частью	Производственно-складское с административно-бытовой частью	Производственно-складское с административно-бытовой частью
Текущее использование	Производственно-складское с административно-бытовой частью	Производственно-складское с административно-бытовой частью	Производственно-складское с административно-бытовой частью
Стоимостные характеристики			
Величина арендной платы (данные публичной оферты), долл./кв. м в год	-	-	-
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	3 600	3 600	3 600
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС***	Включен	Включен	Включен
Наличие операционных расходов	Расходы арендатора не включены (ЭР и КП)	ЭР включены, КП не включены	Расходы арендатора не включены (ЭР и КП)
Источник информации			
Контактная информация	8-936-561-44-07	7-969-285-24-10	-

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimo_st/sklad_1044.5_m_s_zhd_put_yami_7536126206	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_1200_m_7810038451	https://архивоценщика.рф/ID_на_источнике314326792
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	Информация о площади объекта, состоянии отделки, величине арендной ставки уточнена в ходе телефонных переговоров.	Информация о площади объекта, состоянии отделки, величине арендной ставки уточнена в ходе телефонных переговоров.	Информация о площади объекта, состоянии отделки, величине арендной ставки уточнена в ходе телефонных переговоров.

Источник: составлено Оценщиком

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

Карта с объектами-аналогами представлена далее.

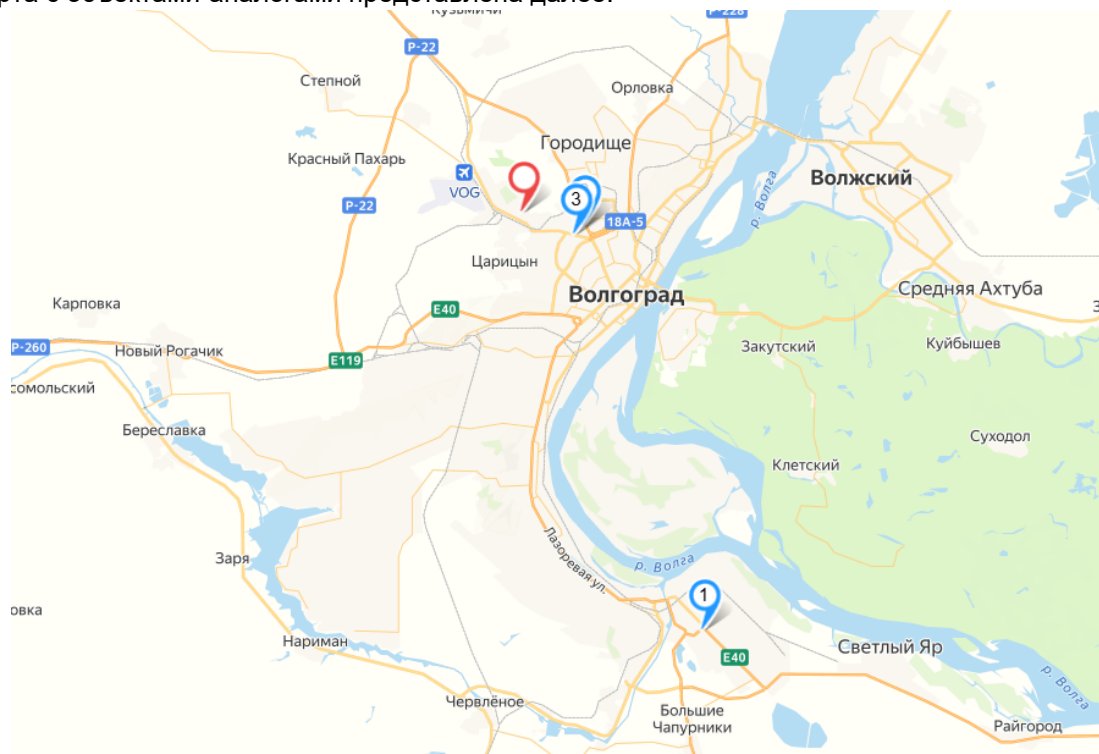


Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Волгоград области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Введение корректировок

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):

- корректировка на торг;
- корректировка на местоположение;
- корректировка на расположение относительно крупных автомагистралей (интенсивность движения);
- корректировка на общую площадь;
- корректировка на физическое состояние здания;
- корректировка на состояние отделки;
- корректировка на наличие отопления;
- корректировка на наличие ГПМ;
- корректировка на наличие оборудования;
- корректировка на состав арендной ставки.

Обоснование корректировокКорректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Размер скидки к арендным ставкам принят в размере 12,9% (верхнее значение расширенного интервала интервала с учетом состояния объекта). Коэффициент корректировки для «скидки на торг» составит 0,871 для всех аналогов.

Корректировка на местоположение (ценовую зону)

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 91. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ценовая зона	Окраины	Окраины	Промзоны	Окраины
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,974	1,000

Корректировка на общую площадь

Все площади сравниваемых объектов отличаются друг от друга. Для отражения имеющихся различий по площадям между сравниваемыми объектами, в данном случае для расчета корректировок используется формула степенной зависимости, опубликованная в сборнике для определения корректировочных коэффициентов (см. 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

Таблица 92. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв. м	8 784,2	1 044,5	1 200,0	7 000,0
$y=1,44x^{(-0,07)}$				
Показатель	0,763	0,885	0,877	0,775
Коэффициент корректировки	-	0,862	0,870	0,985

Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 93. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	Удовлетворительное/неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	0,957	0,775	0,957

*Согласно акта проверки имущества от 15.12.2025 часть объектов имеет неудовлетворительное состояние (1144,9 кв. м и 103,7 кв.м)

Корректировка на состояние отделки

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 94. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	без отделки	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,167	1,000

*Расчет производится из предположения об удовлетворительном состоянии отделки объекта оценки.

Корректировка на наличие отопления

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 95. Таблица корректировок

Наименование	Корректирующий коэффициент на тип помещений	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		8784,2	1044,5	1200,0	7000,0
в т.ч.					
отапливаемая часть	1,00	0,0	1044,5	1200,0	1000,0
неотапливаемая часть	0,84	8784,2	0,0	0,0	6000,0
Доля площади отапливаемой части к общей площади объекта		0,000	1,000	1,000	0,143
Доля площади неотапливаемой части к общей площади объекта		1,000	0,000	0,000	0,857
Удельный показатель коэффициента		0,840	1,000	1,000	0,863
Корректирующий коэффициент			0,840	0,840	0,973

Корректировка на наличие ГПМ

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 96. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Нет	Нет	Есть
Коэффициент корректировки		1,136	1,136	1,000

Корректировка на наличие оборудования

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 97. Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие оборудования	Есть	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки		1,070	1,070	1,070

Корректировка на состав расходов в арендной ставке

Корректировка применялась согласно разделу 5.2.5. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Таблица 98. Таблица корректировок на состав арендной ставки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ЭР и КУ в ставке	Все включено	Расходы арендатора не включены (ЭР и КП)	ЭР включены, КП не включены	Расходы арендатора не включены (ЭР и КП)
% базовой арендной ставки в валовой арендной ставке	74,1%	74,1%	74,1%	74,1%
% эксплуатационных расходов в валовой арендной ставке	9,7%	0,0%	9,7%	0,0%
% коммунальных платежей в валовой арендной ставке	16,2%	0,0%	0,0%	0,0%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	100,0%	74,1%	83,8%	74,1%
Показатель зависимости	1,000	0,741	0,838	0,741
Коэффициент корректировки	-	1,350	1,193	1,350

Внесение весовых коэффициентов

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

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 7.2.2 Отчета.

Расчет арендной ставки для объекта оценки

Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

Таблица 99. Расчет арендной ставки для объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600
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 стоимость, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	16.01.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,871	0,871	0,871
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	3 136	3 136	3 136
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Комплекс зданий	Здание	Здание	Здание
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское с административно-бытовой частью	Производственно-складское с административно-бытовой частью	Производственно-складское с административно-бытовой частью
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	3 136	3 136	3 136
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	обл. Волгоградская, г.о. Волгоград, рп. Гумрак, пр. Таймырский, зд. 6	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Моцарта, 33А	Волгоградская обл., Волгоград, Историческая ул., 181Мс5	Волгоградская область, Волгоград, р-н Дзержинский, ш. Авиаторов, 11
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Ценовая зона	Окраины	Окраины	Промзоны	Окраины
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	0,974	1,000
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	3 136	3 054	3 136
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	8 784,2	1 044,5	1 200,0	7 000,0

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,862	0,870	0,985
Этажность	1, 2	1	1	1
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние здания	Удовлетворительное/неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,957	0,775	0,957
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	без отделки	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,167	1,000
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,840	0,840	0,973
Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Нет	Нет	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,136	1,136	1,000
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	0,880
Материал стен	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)	Ж/б панели, кирпич (капитальный объект)
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	2 469	2 293	2 531
Наличие оборудования	Есть	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,070	1,070	1,070
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	2 642	2 454	2 708
Коммунальные и эксплуатационные расходы	ЭР и КП включены	Расходы арендатора не включены (ЭР и КП)	ЭР включены, КП не включены	Расходы арендатора не включены (ЭР и КП)
<i>% базовой арендной ставки (с учетом расходов арендодателя) в валовой арендной ставке</i>	74,1%	74,1%	74,1%	74,1%
<i>% эксплуатационных расходов в валовой арендной ставке</i>	9,7%	0,0%	9,7%	0,0%
<i>% коммунальных платежей в валовой арендной ставке</i>	16,2%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>% арендной ставки от валовой арендной ставки</i>	100,0%	74,1%	83,8%	74,1%
Показатель зависимости	1,000	0,741	0,838	0,741
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,350	1,193	1,350
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	3 567	2 928	3 656
Удельный вес аналога	-	0,324691	0,296914	0,378395
Величина арендной платы, руб./кв. м в год, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных расходов арендатора	3 410			

Источник: расчеты Оценщика

Для дальнейших расчетов в отношении оцениваемого объекта принято значение арендной ставки с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов – в размере 3 410 руб./кв. м/год.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S_A \times C_A,$$

где:

S_A – арендопригодная площадь, кв.м;

C_A – арендная ставка, руб./ кв.м.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

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:

$$K_{нд} = T_c / N_a,$$

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

N_a – число арендных периодов в году.

Величина недозагрузки была принята согласно данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025. Принятое к расчетам значение величины недозагрузки для группы объектов «Универсальные производственно-складские объекты» составляет «Недозагрузка» от ПВД (значение коэффициента 0,874).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12.6%	7,3%	17,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,7%	5,5%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,2%	8,3%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	10,8%	23,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,4%	7,7%	17,1%

Рисунок 18. Значения показателей недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА (ЧОД)

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}),$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, приносимый объектом исследования, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – действительный валовый доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен далее по разделу в таблице «Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода».

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

1. условно-постоянные;
2. условно-переменные (эксплуатационные).

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование, управление (поиск арендаторов, реклама), резерв на замещение. Такой тип расходов относится к типичным расходам собственника.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д. Такой тип расходов относится к типичным расходам арендатора.

Определенная выше рыночная ставка арендной платы включает в себя только типичные расходы собственника. Эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно.

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. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под редакцией Лейфера Л.А. Среднее значение величины операционных расходов для торговых объектов принято по торговому сектору рынка и составило 17,2% от ПВД (см. расчет в разделе 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА 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;
- метод рыночной экстракции.

Величина коэффициента капитализации была принята по данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025 в размере 11,2%.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты, в том числе:	10,7%	6,8%	14,5%
1.1. Универсальные производственно-складские объекты. Производственная недвижимость. Класс С.	11,2%	7,4%	15,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,3%	7,0%	15,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,4%	7,3%	15,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,0%	7,7%	16,3%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 100. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Значение
Расчет потенциального валового дохода	
Площадь, кв. м	8 784,2
Арендная ставка, руб./кв. м/год	3 410
Доход от сдачи в аренду, руб.	29 954 122
Потенциальный валовой доход, руб.	29 954 122
Расчет действительного валового дохода	
Коэффициент недозагрузки	12,60%
Потери от недозагрузки, руб.	3 774 219
Действительный валовой доход, руб.	26 179 903
Расчет действительного валового дохода - расходы собственника	
Операционные расходы собственника	13,40%
Операционные расходы	4 013 852
Действительный валовой доход - расходы собственника, руб.	22 166 051
Расчет чистого операционного дохода	
Расходы за арендатора	25,90%
Расходы за арендатора	6 780 595
ЧОД, руб	15 385 456
Ставка капитализации, %	11,20%
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	137 370 143
Стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	14 724 748
Стоимость улучшений, руб. с учетом НДС	122 645 395
Стоимость улучшений, руб. без учета НДС	100 529 012
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	115 253 760
Корректировка на состояние отделки	0,892
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	102 806 354

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки стоимость оцениваемого объекта, полученная с использованием доходного подхода, с учетом принятых допущений и ограничений составила:

102 806 354

(Сто два миллиона восемьсот шесть тысяч триста пятьдесят четыре) рубля, без учета НДС

7.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

7.4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

На основании ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.) № 611, п 24а 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.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Учитывая объем предоставленной для оценки информации (отсутствие документов технической инвентаризации), затратный подход не будет использован при определении стоимости оценки объекта.

7.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затраты на воспроизводство либо замещения оцениваемого движимого имущества, в настоящем Отчете, в рамках затратного подхода определялась с помощью метода индексации и метода однородного аналога.

При применении данного метода однородного аналога базой для определения рыночной стоимости служит цена идентичного или аналогичного объекта.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Аналогичный объект – это объект схожий по своим функциональным, количественным и качественным характеристикам с оцениваемым объектом, при этом имеются незначительные отличия в конструкции или в оснащении или в технических характеристиках и т.п.

Для определения того, какие объекты относятся к идентичным объектам, а какие к аналогичным, необходимо рассмотреть потребительские свойства движимого имущества, которые отражаются в следующих показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав основных конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы «человек-машина».

В зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки **метод индексации** можно разделить на два подхода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции;
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае, если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался исследуемый объект. На первом этапе проводится анализ различных статей затрат и внесение необходимых поправок в структуру затрат в связи с изменившимися условиями производства. На втором этапе проводится приведение всех затрат в соответствие с современным уровнем цен.

Как правило, приведение затрат в соответствие с современным уровнем цен проводится путем индексации стоимости по всем статьям затрат. Для каждой статьи прямых затрат необходимо определить соответствующие индексы цен: на материалы, на оплату труда, на энергоносители и т.п.

Таким образом, корректируя структуру затрат и проводя индексацию расходов по всем статьям, получаем стоимость оцениваемого объекта.

Однако в большинстве случаев на предприятиях имеется информация только о первоначальной сметной стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении затрат на воспроизводство или замещение:

$$S_n = S * I_n, \text{ где:}$$

S_n – затраты на замещение;

S – первоначальная балансовая стоимость;

I_n – индекс пересчета.

Поскольку для оцениваемого оборудования проводилась модернизация, в качестве первоначальной балансовой стоимости принимается стоимость после модернизации. Для расчета корректирующего индекса будут применены значения согласно данным <https://www.fedstat.ru/>. Ниже в таблице приведен расчет индексов для перехода от цен первоначальной балансовой стоимости к текущим ценам.

Таблица 101. Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (процент)

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (процент)			2017												2018											
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Российская Федерация	К предыдущему месяцу	Оборудование для сельского хозяйства, не включенное в другие группировки	99,14	96,18	103,95	97,81	101,88	101,55	103,11	102,65	95,94	100,12	100,09	102,82	99,78	98,46	91,42	99,95	103,21	99,7	96,74	101,26	105,52	97,13	97,95	106,86

(продолжение Таблицы 41)

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (процент)			2019												2020											
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Российская Федерация	К предыдущему месяцу	Оборудование для сельского хозяйства, не включенное в другие группировки	99,45	98,18	95,72	99,66			97,79	98,44	99,8	99,38	99,24	104,36	96,03	98,86	104,03	100,33	101,94	102,54	104,58	97,14	99,75	97,24	107,27	96,57

(продолжение Таблицы 41)

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (процент)			2021												2022											
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Российская Федерация	К предыдущему месяцу	Оборудование для сельского хозяйства, не включенное в другие группировки	108,55	109,14					100	100	100	100	100	100	104,37	100	100	104,8	100	100	101,25	100	102,83	100	100	100

(продолжение Таблицы 41)

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (процент)			2023												2024											
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Российская Федерация без учета новых субъектов (с 01.01.2023)	К предыдущему месяцу	Оборудование для сельского хозяйства, не включенное в другие группировки	100,68	100	100	100	100	100	100	103,45	100	100	100	100	100	100	104,61	99,97	100	99,97	100,08	100,24	100	99,93	100	100,07

(окончание Таблицы 41)

Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г. (процент)			2025											
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	
Российская Федерация без учета новых субъектов (с 01.01.2023)	К предыдущему месяцу	Оборудование для сельского хозяйства, не включенное в другие группировки	101,06	100,08	100,15	106,31	100	100,04	99,98	100,02	100,1	99,9	99,81	

Индексы перехода с даты постановки на баланс на дату оценки и расчет затрат на воспроизводство объектов движимого имущества представлен в таблице далее.

Таблица 102. Расчет затрат на воспроизводство оцениваемого движимого имущества (Линия очистки семян)

№	Наименование имущества	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, без учёта НДС, руб.	Дата постановки и на баланс	Индекс изменения цены, %	Индекс изменения цены	Восстановительная стоимость имущества на дату оценки, руб
1	Линия очистки семян,	00-000010	7 995 470,18	29.12.2016	157,20%	1,572	12 568 566,50
	Итого		7 995 470,18				12 568 566,50

*Ввиду отсутствия данных об индексах по состоянию на дату (05.2019, 06.2019, 03.2021, 04.2021, 05.2021, 06.2021), Оценщиком использован для расчета индекс равный 100%. Оценщик исходит из допущения, что изменений за данный период не произошло.

Источник: рассчитано Оценщиком Таблица 103. Расчет затрат на воспроизводство оцениваемого движимого имущества (Линия очистки семян)

№	Наименование имущества	Количество единиц	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость имущества на дату оценки, руб	Коэффициент корректировки перехода на вторичный рынок	Коэффициент корректировки на наличие гарантийных обязательств	Корректировка на монтаж	Корректировка на демонтаж	Восстановительная стоимость имущества на дату оценки, с учетом монтажа и демонтажа, перехода на вторичный рынок и гарантийных обязательств, руб
1	Линия очистки семян,	1	00-000010	12 568 566,50	0,89	0,968	0,85	0,873	7 983 934,41
	Итого			12 568 566,50					7 983 934,41

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет накопленного износа и устареваний

Накопленный износ движимого имущества определяется аналогично износу для объектов недвижимости, описанному выше в Отчете.

Физический износ

Физический износ определен методом экспертизы физического состояния объекта в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования³⁹.

Таблица 104. Расчет затрат на воспроизводство оцениваемого движимого имущества

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0—5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	16—35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36—60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	61—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91—100

³⁹ А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, Таблица 13

Источник: А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, Таблица 13

Величина физического износа определена исходя из оценки состояния объектов как условно-пригодного в размере 48% $(=(36+60)/2/100)$.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатка утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Функциональное устаревание проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки.

В зависимости от причин, вызывающих функциональное устаревание, различают два его вида – моральное устаревание и технологическое устаревание.

Моральное устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной появлением либо более дешевых и экономичных (по всей совокупности затрат, как инвестиционных, так и эксплуатационных), либо более производительных аналогов. Технологическое устаревание вызывается изменениями всего технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

У оцениваемых объектов не выявлены признаки функционального устаревания.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание - есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов, таких как: законодательные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности, потеря рынка. Это могут быть общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений, ухудшением качества сырья, рабочей силы.

Целесообразно различать глобальное и локальное (местное) экономическое обесценение и устаревание.

Основными причинами экономического устаревания могут быть⁴⁰:

- сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- возросшая конкуренция с импортными изделиями – приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;
- затруднения в снабжении комплектующими изделиями производителей имущества;
- возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги;
- инфляция и высокие ставки процента;
- рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка – приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое технологическое оборудование.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

макро-уровень:

- изменения в законодательной и нормативной базе;
- состояние отрасли;
- анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;

микро-уровень:

- анализ причин падения в целом выручки предприятия;
- анализ причин сокращения объема производства продукции.

В настоящее время введенные экономические санкции в отношении РФ влияют на оцениваемый объект со стороны экономической активности. В результате введенных санкций серьезно пострадала финансовая сфера. Со стороны Запада был закрыт доступ к дешевым кредитам, на фоне девальвации рубля к другим валютам Центральный Банк РФ поднял ставку рефинансирования, тем самым нанеся серьезный удар по внутреннему рынку кредитования, в настоящее время внутренний рынок кредитования малоактивен.

Признаки экономического износа у оцениваемых объектов не выявлены.

Определение совокупного износа

Расчет совокупного износа представлен в таблице далее.

⁴⁰Статья Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества / ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» (ссылка на электронную версию статьи: <http://www.science-education.ru/109-9384>)

Ниже представлен итоговый расчет стоимости объектов в рамках затратного подхода.

Таблица 105. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода

№	Наименование имущества	Количество единиц	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, без учёта НДС, руб.	Восстановительная стоимость имущества на дату оценки, с учетом монтажа и демонтажа, перехода на вторичный рынок и гарантийных обязательств, руб.	Физическое состояние объекта	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Линия очистки семян,	1	00-000010	7 995 470,18	7 983 934,41	удовлетворительное	48%	0%	0%	48%	6 535 654,58	7 973 498,58
	Итого			7 995 470,18							6 535 654,58	7 973 498,58

Источник: рассчитано Оценщиком

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Разные методы оценки при использовании разных подходов могут дать неодинаковые результаты определения стоимости объекта оценки. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться. В связи с этим Федеральные стандарты оценки России выдвигают требования сведения разных результатов в рамках «итоговой величины стоимости объекта оценки».

Итоговая величина стоимости (п.14 ФСО I) – стоимость объекта, определенную на основании профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Для сведения воедино значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров.

Таблица 106. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов для объектов недвижимости

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	105 027 214	102 806 354

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 107. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов для движимого имущества

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Линия очистки семян, руб.	6 535 0000	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Для установления диапазона стоимости, полученной в рамках каждого из подходов к оценке, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО №1, п.4 ФСО №4, п.30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

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).

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 спальнях районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Таблица 108. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости	Сравнительный подход	Доходный подход
Универсальные производственно-складские объекты	13,7	16,2

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО №1, п.4 ФСО №4, п.30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025

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 109. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	105 027 214	102 806 354
Развитость рынка	активный		
Назначение оцениваемого объекта	Универсальные производственно-складские объекты		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	13,7	16,2
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	90 638 486	86 151 725
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	119 415 942	119 460 983
Существенность отличий	Отличия не существенны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

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

Таблица 110. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб.	105 027 214	0,573
Результаты доходного подхода, руб.	102 806 354	0,427
Итоговая рыночная стоимость с округлением, руб. без НДС	104 079 000	

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Определение стоимости объектов по позициям в составе объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки отдельно по объектам представлен далее в таблице. Распределение стоимости для объекта капитального строительства и земельного участка проведено с

использованием метода выделения с учетом имеющихся данных о наиболее типичной стоимости доли, приходящейся на земельный участок.

Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости принята пропорционально площади для земельных участков и пропорционально остаточной балансовой стоимости для ОКС и мощения.

Расчет пообъектной стоимости в составе объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 111. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (пообъектно)

№ п. п.	Наименование	Тип объекта :	КН	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на 27.11.2025	Доля в общей площади	Рыночная стоимость ЗУ, НДС не облагается
1	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:68	19010	17 708,93	0,685959658	10 100 583
2	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:67	8436	16 202,13	0,304405874	4 482 300
3	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:3804	267	466 000,00	0,009634468	141 865
	Итого						14 724 748,00
№ п. п.	Предмет осмотра	Тип объекта :	КН	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на 27.11.2025	Доля в балансовой стоимости	Рыночная стоимость без НДС
4	сооружение- мощение	Сооружение	34:03:130007:3248	10994	2 751,37	0,77937573	334 597
5	подъездная дорога и площадка к подъездной дороге	Сооружение	34:03:130007:3215	1979	9 719,47	0,55378948	1 181 997
№ п. п.	Предмет осмотра	Тип объекта :	КН	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на 27.11.2025	Доля в балансовой стоимости	Рыночная стоимость без НДС
6	часть производственного здания	Здание	34:03:130007:3247	1144,9	154 578,44	0,12483901	11 154 896
7	ВСТРОЕННОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	Помещение	34:03:130007:3484	103,7	60 755,38	0,04906662	4 384 311
8	здание склада цемента	Сооружение	34:03:130007:3213	147,2	13 948,12	0,01126463	1 006 543
9	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130007:3240	984,5	107 351,76	0,08669830	7 746 862
10	СТРОЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ВЕСОВ, С РАЗМЕРАМИ В ПЛАНЕ 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.	Сооружение	34:03:130007:3216	80,7	4 715,55	0,00380832	340 290
11	сооружение-скважина	Сооружение	34:03:130007:3214	0,8	23,21	0,22062427	1 674
12	Встроенное нежилое помещение в производственном здании в составе ремонтно-производственной базы	Помещение	34:03:130001:2292	3953,6	685 714,43	0,03914843	49 483 445
13	Здание гаража	Здание	34:03:130001:2143	397,5	48 474,45	0,07459919	3 498 077
14	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130001:2142	2038,3	92 370,37	-	6 665 755
15	Линия очистки семян,	МиО	Линия очистки семян		7 995 470,18	0,04295137	6 535 655
16	Инвентарный номер: 00-000011 Наименование: Автоматическая противопожарная сигнализация(S436) Год выпуска: 2015	МиО	Автоматическая противопожарная сигнализация(S436)	-	53 183,34	0,00208845	3 837 888
17	Инвентарный номер: 000000004 Наименование:	МиО	Комплектная трансформаторная подстанция	-	2 585,96	0,55378948	186 612

№ п. п.	Предмет осмотра	Тип объекта :	КН	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на 27.11.2025	Доля в балансовой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС
	Комплектная трансформаторная подстанция -630 кВА Год выпуска: 1999						
18	Инвентарный номер: 000000010 Наименование: Кран мостовой Год выпуска: 1999	МиО	Кран мостовой	-	2 212,86	0,00178713	159 688
19	Инвентарный номер: 000000011 Наименование: Кран-балка Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	1 653,37	0,00133528	119 313
20	Инвентарный номер: 000000029 Наименование: Кран-балка 1 Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	1 320,24	0,00106624	95 273
21	помещение сторожей	Здание	34:03:130001:2144	14,5	4 760,66	0,00384475	343 545
22	Инвентарный номер: 000000030 Наименование: Подкрановые пути Год выпуска: 2014	МиО	Подкрановые пути	-	3 089,45	0,00249507	222 945
23	Инвентарный номер: 000000028 Наименование: Кран-балка инв Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	1 484,62	0,00119899	107 135
Итого							95 889 907
Итого комплекс							112 131 249

Полученный результат согласуется с выводами, сделанными Оценщиком в разделе 5.2.6 настоящего отчета.

9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором мы будем говорить ниже, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

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. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Ликвидность имущества подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 112. Показатели ликвидности⁴¹

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

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 оцениваемого недвижимого имущества определено как среднее значение двух категорий групп «№10» и «№11» в размере 15 месяцев $(=(12+17)/2=15)$.

⁴¹ «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога» (рекомендованы к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021 г.)

Таблица 113. Сроки ликвидности для объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	26	15	12	15	22
2	Складские здания и помещения отопляемые	4	17	10	8	10	15
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	18	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	19	42	27	22	26	40
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	13	11	13	19
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	25	17	14	17	25
Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения)							

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

Ликвидность специализированного оборудования оценивается как ниже среднего. На основании данных таблицы (показатели ликвидности), примерный срок реализации в зависимости от уровня ликвидности равен 7-18 мес. для низкого уровня. Поскольку в таблице отсутствует деление для уровня ликвидности ниже среднего, для нахождения срока реализации Оценщиком будет рассчитано среднее значение низкого уровня ликвидности. Срок реализации для уровня ликвидности условно-ликвидное равен 13 мес.

Таблица 114. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Лейфер Л.А., 2023

Вывод: на основании вышеприведённой информации оцениваемые объекты характеризуется низкой ликвидностью.

10. 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:

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

где $C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (тф) 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;

$K_{зр}$ – поправочный коэффициент, учитывающий затраты на реализацию.

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 разделу 11. «Анализ ликвидности объекта оценки» и составляет 13 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 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 12 месяцев или 1 год.

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 Банка России на 16.01.2026 в размере 16%⁴².

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: «Правилом 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 115. 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» Консалтинговая группа «КАПЕРВУД», 2003.

Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, а также состояние зданий на дату оценки и местоположение объекта оценки, количество покупателей (незначительное). Степень специализации объекта оценки - незначительная. Тогда коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен 0,46 как для объектов недвижимости, так и для движимого имущества.

Восьмым 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:

$$k_L = \frac{k_э \times k_{зр}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

⁴² Источник информации: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Таблица 116. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости объектов недвижимости

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	16,00%
Разумный срок экспозиции, мес.	15,0
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,460
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,382

Таблица 117. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости движимого имущества

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	16,00%
Разумный срок экспозиции, мес.	13,0
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,460
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,392

Девятым, 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 118. Расчет итоговой ликвидационной стоимости объектов недвижимости

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
Объект оценки (Комплекс имущества)	104 079 000,00	0,382	39 758 000,00

Таблица 119. Расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта движимого имущества

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб. без НДС
Линия очистки семян	6 535 655,00	0,392	2 564 596,00

Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости принята пропорционально площади для земельных участков и пропорционально остаточной балансовой стоимости для ОКС и мощения.

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

Таблица 120. Ликвидационная стоимость пообъектно

№ п. п.	Наименование	Тип объекта :	КН	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на 27.11.2025	Доля в общей площади	Ликвидационная стоимость ЗУ, НДС не облагается
1	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:68	19010	17 708,93	0,685959658	3 858 523
2	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:67	8436	16 202,13	0,304405874	1 712 283
3	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:3804	267	466 000,00	0,009634468	54 194
	Итого						5 625 000,00
№ п. п.	Предмет осмотра	Тип объекта :	КН	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на 27.11.2025	Доля в балансовой стоимости	Ликвидационная стоимость объекта оценки без НДС
4	сооружение- мощение	Сооружение	34:03:130007:3248	10994	2 751,37	0,0021999	127 741
5	подъездная дорога и площадка к подъездной дороге	Сооружение	34:03:130007:3215	1979	9 719,47	0,0077713	451 259

№ п. п.	Предмет осмотра	Тип объекта :	КН	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на 27.11.2025	Доля в балансовой стоимости	Ликвидационная стоимость объекта оценки без НДС
6	часть производственного здания	Здание	34:03:130007:3247	1144,9	154 578,44	0,1235942	4 261 130
7	ВСТРОЕННОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	Помещение	34:03:130007:3484	103,7	60 755,38	0,0485774	1 674 791
8	здание склада цемента	Сооружение	34:03:130007:3213	147,2	13 948,12	0,0111523	384 496
9	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130007:3240	984,5	107 351,76	0,0858338	2 959 273
10	СТРОЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ВЕСОВ, С РАЗМЕРАМИ В ПЛАНЕ 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.	Сооружение	34:03:130007:3216	80,7	4 715,55	0,0037703	129 989
11	сооружение-скважина	Сооружение	34:03:130007:3214	0,8	23,21	0,0000186	640
12	Встроенное нежилое помещение в производственном здании в составе ремонтно-производственной базы	Помещение	34:03:130001:2292	3953,6	685 714,43	0,5482676	18 902 496
13	Здание гаража	Здание	34:03:130001:2143	397,5	48 474,45	0,0387581	1 336 254
14	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130001:2142	2038,3	92 370,37	0,0738553	2 546 294
15	Линия очистки семян,	МиО	Линия очистки семян		7 995 470,18	-	2 564 596
16	Инвентарный номер: 00-000011 Автоматическая противопожарная сигнализация(S436) Год выпуска: 2015	МиО	Автоматическая противопожарная сигнализация(S436)	-	53 183,34	0,0425231	1 466 059
17	Инвентарный номер: 000000004 Комплектная трансформаторная подстанция -630 кВА Год выпуска: 1999	МиО	Комплектная трансформаторная подстанция	-	2 585,96	0,0020676	71 285
18	Инвентарный номер: 000000010 Кран мостовой Год выпуска: 1999	МиО	Кран мостовой	-	2 212,86	0,0017693	61 000
19	Инвентарный номер: 000000011 Кран-балка Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	1 653,37	0,0013220	45 577
20	Инвентарный номер: 000000029 Кран-балка 1 Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	1 320,24	0,0010556	36 394
21	помещение сторожей	Здание	34:03:130001:2144	14,5	4 760,66	0,0038064	131 233
22	Инвентарный номер: 000000030 Подкрановые пути Год выпуска: 2014	МиО	Подкрановые пути	-	3 089,45	0,0024702	85 164
23	Инвентарный номер: 000000028 Кран-балка инв Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	1 484,62	0,0011870	40 925
Итого							36 697 596
Итого комплекс							42 901 596

Источник: составлено Оценщиком

11.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом допустимого округления составляет:

112 131 249

(Сто двенадцать миллионов сто тридцать одна тысяча двести сорок девять) рублей, без учета НДС

Таблица 121. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

№ п. п.	Наименование	Тип объекта:	КН	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, без НДС
1	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:68	19010	10 100 583
2	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:67	8436	4 482 300
3	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:3804	267	141 865
4	часть производственного здания	Здание	34:03:130007:3247	1144,9	11 154 896
5	ВСТРОЕННОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	Помещение	34:03:130007:3484	103,7	4 384 311
6	здание склада цемента	Сооружение	34:03:130007:3213	147,2	1 006 543
7	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130007:3240	984,5	7 746 862
8	СТРОЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ВЕСОВ, С РАЗМЕРАМИ В ПЛАНЕ 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.	Сооружение	34:03:130007:3216	80,7	340 290
9	сооружение-скважина	Сооружение	34:03:130007:3214	0,8	1 674
10	сооружение- мощность	Сооружение	34:03:130007:3248	10994	334 597
11	подъездная дорога и площадка к подъездной дороге	Сооружение	34:03:130007:3215	1979	1 181 997
12	Встроенное нежилое помещение в производственном здании в составе ремонтно производственной базы	Помещение	34:03:130001:2292	3953,6	49 483 445
13	Здание гаража	Здание	34:03:130001:2143	397,5	3 498 077
14	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130001:2142	2038,3	6 665 755
15	Линия очистки семян,	МиО	Линия очистки семян		6 535 655
16	Инвентарный номер: 00-000011 Наименование: Автоматическая противопожарная сигнализация(S436) Год выпуска: 2015	МиО	Автоматическая противопожарная сигнализация(S436)	-	3 837 888
17	Инвентарный номер: 000000004 Наименование: Комплектная трансформаторная подстанция -630 кВА Год выпуска: 1999	МиО	Комплектная трансформаторная подстанция	-	186 612
18	Инвентарный номер: 000000010 Наименование: Кран мостовой Год выпуска: 1999	МиО	Кран мостовой	-	159 688
19	Инвентарный номер: 000000011 Наименование: Кран-балка Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	119 313
20	Инвентарный номер: 000000029 Наименование: Кран-балка 1 Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	95 273
21	помещение сторожей	Здание	34:03:130001:2144	14,5	343 545
22	Инвентарный номер: 000000030 Наименование: Подкрановые пути Год выпуска: 2014	МиО	Подкрановые пути	-	222 945
23	Инвентарный номер: 000000028 Наименование: Кран-балка инв Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	107 135
					112 131 249

Источник: составлено Оценщиком

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что ликвидационная стоимость объекта оценки, с учетом допустимого округления составляет:

42 901 596

(Сорок два миллиона девятьсот одна тысяча пятьсот девяносто шесть) рублей, без учета НДС

Таблица 122. Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки:

№ п. п.	Наименование	Тип объекта:	КН	Общая площадь, кв. м	Ликвидационная стоимость объекта оценки без НДС
1	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:68	19010	3 858 523
2	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:67	8436	1 712 283
3	Земельный участок	ЗУ	34:03:130007:3804	267	54 194
4	часть производственного здания	Здание	34:03:130007:3247	1144,9	4 261 130
5	ВСТРОЕННОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	Помещение	34:03:130007:3484	103,7	1 674 791
6	здание склада цемента	Сооружение	34:03:130007:3213	147,2	384 496
7	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130007:3240	984,5	2 959 273
8	СТРОЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ВЕСОВ, С РАЗМЕРАМИ В ПЛАНЕ 6,15 X 3,60 М., 4,65 X 12,60 М.	Сооружение	34:03:130007:3216	80,7	129 989
9	сооружение-скважина	Сооружение	34:03:130007:3214	0,8	640
10	сооружение- мощение	Сооружение	34:03:130007:3248	10994	127 741
11	подъездная дорога и площадка к подъездной дороге	Сооружение	34:03:130007:3215	1979	451 259
12	Встроенное нежилое помещение в производственном здании в составе ремонтно производственной базы	Помещение	34:03:130001:2292	3953,6	18 902 496
13	Здание гаража	Здание	34:03:130001:2143	397,5	1 336 254
14	сооружение-крытая крановая эстакада	Сооружение	34:03:130001:2142	2038,3	2 546 294
15	Линия очистки семян,	МиО	Линия очистки семян		2 564 596
16	Инвентарный номер: 00-000011 Наименование: Автоматическая противопожарная сигнализация(S436) Год выпуска: 2015	МиО	Автоматическая противопожарная сигнализация(S436)	-	1 466 059
17	Инвентарный номер: 000000004 Наименование: Комплектная трансформаторная подстанция -630 кВА Год выпуска: 1999	МиО	Комплектная трансформаторная подстанция	-	71 285
18	Инвентарный номер: 000000010 Наименование: Кран мостовой Год выпуска: 1999	МиО	Кран мостовой	-	61 000
19	Инвентарный номер: 000000011 Наименование: Кран-балка Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	45 577
20	Инвентарный номер: 000000029 Наименование: Кран-балка 1 Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	36 394
21	помещение сторожей	Здание	34:03:130001:2144	14,5	131 233
22	Инвентарный номер: 000000030 Наименование: Подкрановые пути Год выпуска: 2014	МиО	Подкрановые пути	-	85 164
23	Инвентарный номер: 000000028 Наименование: Кран-балка инв Год выпуска: 1999	МиО	Кран-балка	-	40 925
					42 901 596

Источник: составлено Оценщиком

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

•Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

•Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости 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.

•В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством

Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d⁴³

О.В. Ходаева

Оценщик

А. В. Шеховцов
А. А. Полякова

27.01.2026

⁴³ Доверенность проверяется на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/get-info?guid=7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d&innP=7842358640&innR=503409891362> (ИНН доверителя 7842358640, ИНН поверенного 503409891362/

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

•Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

•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.;

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

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

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

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

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

•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.;

•Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».

•Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.

•Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.

•Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.

•Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».

•Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.

•Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.

•Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

•Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

•Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

•Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

•Справочник оценщика недвижимости – 2025, «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025.

•Статистические данные «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2025.

•Сборник корректировок «Производственно-складская недвижимость», 2024 г., НП «Евразийский союз экспертов».

•Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».

•Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.