

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВОРОНЕЖСТРОЙИНФОРМ»**



РФ, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103, оф.242
тел.: +7 (473) 277-11-76, 276-59-90, 277-91-66
Сайт: www.vsti36.ru E-mail: vsti@vsti.vrn.ru

ОТЧЕТ №620-2025

**об оценке недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Ленинградская область,
г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII,
принадлежащего ООО ЧОП
«Охранное агентство «Эскарп-НВ»**

Дата оценки 27 октября 2025 года
Дата составления отчета 28 октября 2025 года

Заказчик: ПАО «Сбербанк»

Исполнитель: АО «ВСТИ»

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения об оценщике	7
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....	8
1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	8
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	8
1.8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	10
1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	16
2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	17
2.3. Материалы фотофиксации объекта оценки	21
2.4. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА.	23
2.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	24
3.1.1. Анализ политической ситуации.....	24
3.2. Особенности социально-экономических условий и перспективы развития региона	28
3.2.1. Особенности развития Ленинградской области.....	28
3.2.2. Социально-экономическое положение Сосновоборского городского округа Ленинградской области	31
3.3. Обзор рынка недвижимости.....	32
3.3.1. Классификация производственно-складской недвижимости	33
3.3.2. Анализ производственно-складской недвижимости Ленинградской области	35
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
4.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	44
4.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	45
4.2.1. Определение стоимости объекта оценки	45
4.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом.....	61
4.4. Согласование результатов оценки различными подходами.....	80
4.5. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	82
4.6. Оценка ликвидационной стоимости объекта оценки.....	82
4.6.1. Определение ликвидационной стоимости объектов по методу косвенного анализа	83
4.6.2. Определение ликвидационной стоимости объектов по методике Галасюков.....	85
4.6.3. Определение ликвидационной стоимости объектов для цели кредитования под залог оцениваемого имущества.....	88
4.6.4. Согласование полученных результатов ликвидационной стоимости имущества по трем методам	89
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	91
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	92
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 К ОТЧЕТУ №620-2025 Информация об объектах сравнения	93
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Отчету №620-2025 Копии документов, переданных Заказчиком	101
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 к Отчету №620-2025 Копии документов на право осуществления оценочной деятельности.	115

*Заместителю Председателя Центрально-Черноземного банка
ПАО Сбербанк Белоусову Михаилу Юрьевичу,
действующего на основании доверенности №ЦЧБ/8-Д
от 29.09.2021 г.*

Уважаемый Михаил Юрьевич!

По Вашему запросу в соответствии с Рамочным соглашением № 50005105477 на проведение оценки имущества и прав (требований) от 28.12.2024 г. и заданием на оценку от 11.08.2025 г. к данному Договору, оценочная компания АО «ВСТИ» (юридический адрес: Россия, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д.103), провело независимую оценку недвижимого имущества (полный перечень представлен в нижеследующей таблице), принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Охранное агентство «Эскарп-НВ», ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XIII.

Оценка недвижимого имущества проведена по состоянию на 27 октября 2025 г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости для дальнейшей реализации залога, в процедуре банкротства.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества представлена в отчете №620-2025. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием методов доходного и сравнительного подходов.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XIII, принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Охранное агентство «Эскарп-НВ», ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527, по состоянию на дату оценки, 27 октября 2025 года, составляет:

17 249 000 (семнадцать миллионов двести сорок девять тысяч) рублей с учетом НДС или 14 374 166,67 (четырнадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек без учета НДС

Итоговая величина ликвидационной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XIII, принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Охранное агентство «Эскарп-НВ», ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527, по состоянию на дату оценки, 27 октября 2025 года, составляет:

11 323 000 (одиннадцать миллионов триста двадцать три тысячи) рублей с учетом НДС, или 9 435 833,33 (девять миллионов четыреста тридцать пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Экспертами АО «ВСТИ» не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме, подтвердить надежность данной информации.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе Федеральным стандартом оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Федеральным

стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г №327, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденными Советом РОО 07.11.2022 г., протокол № 28-С.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел. (4732) 77-11-76, 77-91-66.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

**С уважением,
Генеральный директор
АО «ВСТИ»**



Л.В. Чернова

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещение , назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII		
Порядковый номер отчета	620-2025		
Дата оценки	27 октября 2025 г.		
Дата составления отчета	28 октября 2025 г.		
Основание для проведения оценки	Рамочное соглашение на проведение оценки имущества №50005105477 от «28» декабря 2025 г. и Задание на оценку к данному соглашению		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик не должен проводить экспертизу права собственности на оцениваемое имущество, учитывая действующие нормативные акты. - Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке Отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. - При проведении оценки оценщик должен исходить из предположения, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами и прочими сервитутами. - На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. - Результаты оценки в тексте Отчета должны указываться в рублях РФ. - В процессе проведения оценки оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки. - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку. - Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. - Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Возможные границы интервала стоимости не должны указываться. - Оценщик не должен брать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей	затратный	сравнительный	доходный
	не использовался	18 577 927	15 920 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки	17 249 000 (семнадцать миллионов двести сорок девять тысяч) рублей с учетом НДС или 14 374 166,67 (четырнадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек без учета НДС		

Оценщик АО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик

Член Саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Регистрационный №009939, дата регистрации 18.07.2016 г.

Д.С. Чернов

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Помещение , назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность 47:15:0102003:277-47/097/2025-2 от 19.02.2025 г. Ограничения (обременения) этих прав: Запрещение регистрации 47:15:0102003:277-47/055/2025-6 от 24.07.2025 г.
Обладатель оцениваемых прав	Общество с ограниченной ответственностью "Волосовский Комбикормовый Завод", ИНН: 4705085917
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для дальнейшей реализации залога, в процедуре банкротства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Специалисты Банка ПАО «Сбербанк России»
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	27 октября 2025 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	15 октября 2025 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	11.08.2025 г. - 28.10.2025 г.
Состав и объем документов, предоставленных заказчиком оценки: (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Правоустанавливающая/правоподтверждающая документация: - Выписка из ЕГРН от 05.08.2025 г. № № КУВИ-001/2025-150501025; Документы-основания: - Договор купли-продажи от 28.05.2025 г. Техническая документация: - Технический паспорт на нежилое помещение, инв.№1294-3-ХП от 12.08.2015 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке №620-2025 составляется на бумажном носителе на _____ страницах, пронумерован по страницам, подписан оценщиком, который проводил оценку, прошит и скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки

С учетом требований Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022г. №200 (ФСО VI, п.5) в таблице 1.2 представлены сведения о Заказчике:

Таблица 1.2. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
ИНН	7707083893
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700132195
Дата присвоения	16.08.2002г.
Место нахождения юридического лица	РФ, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19
Подразделение	Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк
Адрес подразделения	394006, г. Воронеж, ул.9 Января, дом 28

Источник информации: данные Заказчика

1.4. Сведения об оценщике

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также с учетом требований Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022г. №200 (ФСО VI, п.4, б) в таблице 1.3 представлены сведения об оценщике:

Таблица 1.3. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора и юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор

Должность, ФИО	Чернов Дмитрий Сергеевич
Контактные данные	Тел.: +7 (473) 276-59-90 эл. почта: ds_chernov@mail.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке 362403079737, регистрационный номер 1358/12329 от 19.04.2016 г. выдан Автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Региональный Банковский Учебный Центр». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: - «Оценка недвижимости» № 035777-1 от 09.02.2024 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный №009939, дата регистрации 18 июля 2016 года. Входит в состав правления Воронежского регионального отделения Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-178708/24 от 02 декабря 2024 года, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ». Период страхования (срок действия договора страхования): с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет (с 01.07.2013 года)
Сведения о юридическом лице	
Полное наименование организации	Акционерное общество «Воронежстройинформ»
Сокращенное наименование организации	АО «ВСТИ»
Организационно-правовая форма организации, с которой у оценщиков заключен трудовой договор	Акционерное общество
ОГРН	1023601577702
Дата присвоения ОГРН	16.12.2002
Юридический адрес организации	Россия, 394006, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, дом 103
Контактная информация юридического лица	Генеральный директор АО «ВСТИ» - Чернова Людмила Васильевна Тел./факс (473) 277-11-76, тел. (473) 277-91-66. E-mail: vsti@vsti.vrn.ru
Сведения о страховании АО «ВСТИ»	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-178677/24 от 02.12.2024 г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ». Срок действия Договора: с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. Лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Источник информации: данные Исполнителя

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Оценщик Чернов Д.С. – определение методологии проведения оценки, анализ рыночной информации, проведение расчетов, оформление Отчета, контроль качества Отчета. Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагает оценщик, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены допущения и ограничительные условия, использовавшиеся оценщиком при проведении оценки:

- В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
- Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.
- Настоящий Отчет об оценке рассматривается как целый, логически законченный документ, при этом приложения являются его неотъемлемой частью. Оценщик не несёт ответственности за возможное искаженное толкование отдельных цифр, фактов, цитат и частей настоящего Отчета, вырванных из контекста.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с момента составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Копия Отчета об оценке хранится оценщиком в течение срока исковой давности (трех лет с даты составления Отчета) на основании Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 года № 51-ФЗ, часть 1, гл.12, ст.196.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а

часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее – РОО) – СПОД РОО 2022 (утверждены Протоколами №28 и №28-С от 07.11.2022 г. и Протоколом №31-С от 24.11.2022 г.), которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на

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

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

Затратный подход – 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. 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. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки,

путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для определения удельного веса каждого оценочного метода необходимо учитывать следующие факторы:

- характер бизнеса и его активов;
- цель оценки и предположительное её использование;
- применяемый стандарт стоимости. Если определяется величина ликвидационной стоимости, то бессмысленно использовать метод дисконтированных денежных потоков, метод рынка капитала или метод сделок;
- количество и качество данных, подкрепляющих данный метод;
- уровень ликвидности;
- уровень контроля.

Таким образом, для каждого из подходов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящем Отчете, можно сгруппировать по следующим категориям:

- внешняя информация – информация о ситуации на рынке, полученная от информационных агентств и различных субъектов рынка;
- внутренняя информация об оцениваемом объекте, полученная непосредственно от Заказчика.

Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, методические материалы, а также данные периодической печати.

Информация, полученная от информационных агентств:

- Сведения о текущем состоянии региона Ленинградской области (<https://lenobl.ru/ru/o-regione/>; https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/ser-lo-v-2025-godu/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-razvitii-v-yanvare-iyune/);
- Социально-экономические показатели Сосновоборского городского округа Ленинградской области (<https://znanierussia.ru/articles>; https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/ser-lo-v-2025-godu/);
- Данные рынка недвижимости, представленные на сайтах Интернет: (<http://www.avito.ru/>; <https://spb.cian.ru/>).

2.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 2.1. Документы, предоставленные Заказчиком¹

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м.	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений	Наличие судебных решений по объекту ²
1	Помещение , назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII	47:15:0102003:277	1819,1	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие "Охранное агентство "Эскарп-НВ", ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527	- Выписка из ЕГРН от 05.08.2025 г. № № КУВИ-001/2025-150501025;	Договор купли-продажи от 28.05.2025 г.	Технический паспорт на нежилое помещение, инв.№1294-3-ХII от 12.08.2015 г.	Запрещение регистрации 47:15:0102003:277-47/055/2025-6 от 24.07.2025 г.	Судебные решения по объекту отсутствуют

¹ Оценщиком были выполнены копии с предоставленных документов, которые приведены в Приложении №2 настоящего Отчета. В соответствии с Заданием на оценку, экспертиза представленной Заказчиком документации оценщиком не проводилась. Соответствующая информация применяется оценщиком в предположении ее объективности и достоверности.

² Информация сайта <https://kad.arbitr.ru/>

2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Оцениваемый объект находится в Сосновый Бор Ленинградской области в 100 км от г. Санкт-Петербург, по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII.

Объект Оценки расположен в Сосновоборском городском округе Ленинградской области.

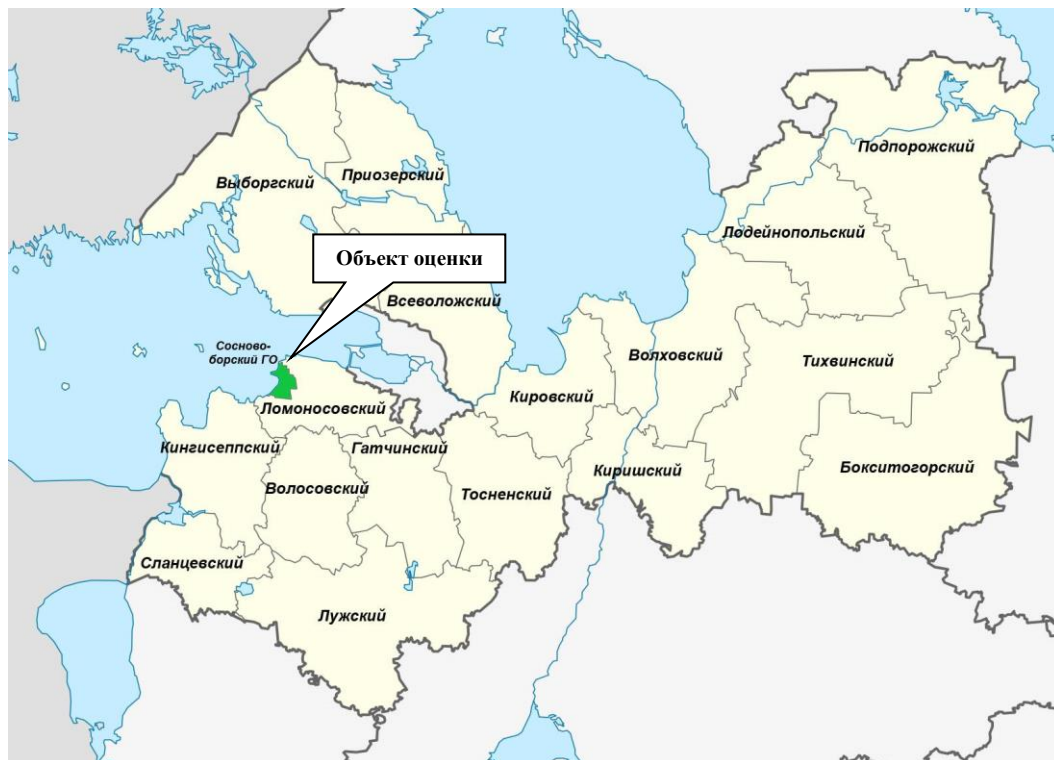


Рис. 2.1. Расположение объекта оценки на карте Ленинградской области

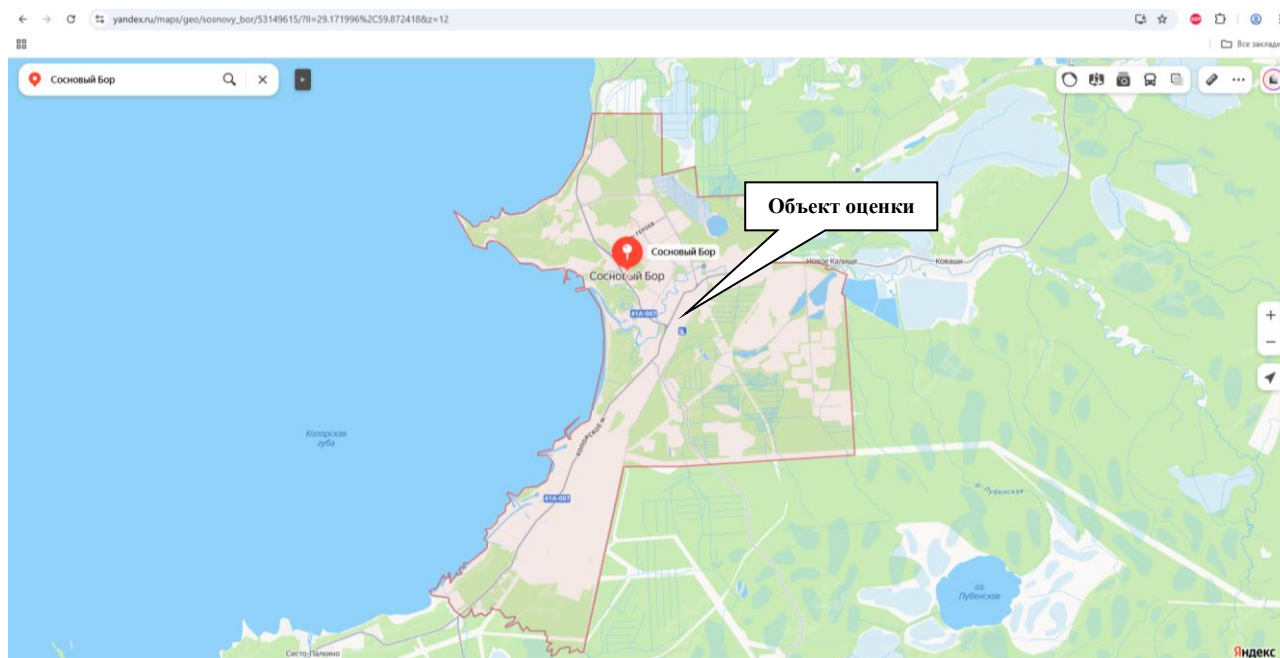


Рис.2.2. Карта расположения объекта оценки г. Сосновый Бор Ленинградской области
Источник: <https://maps.yandex.ru/>

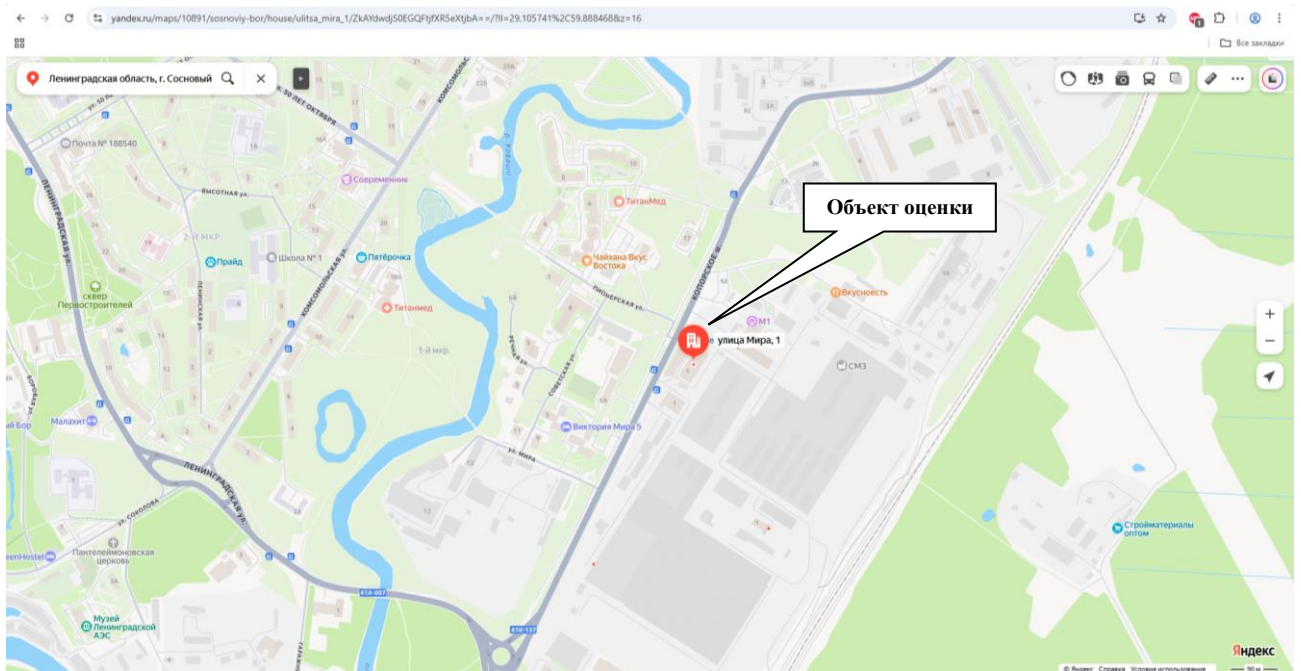


Рис.2.3. Карта расположения объекта оценки в масштабе г. Сосновый Бор Ленинградской области
 Источник: <https://maps.yandex.ru/>

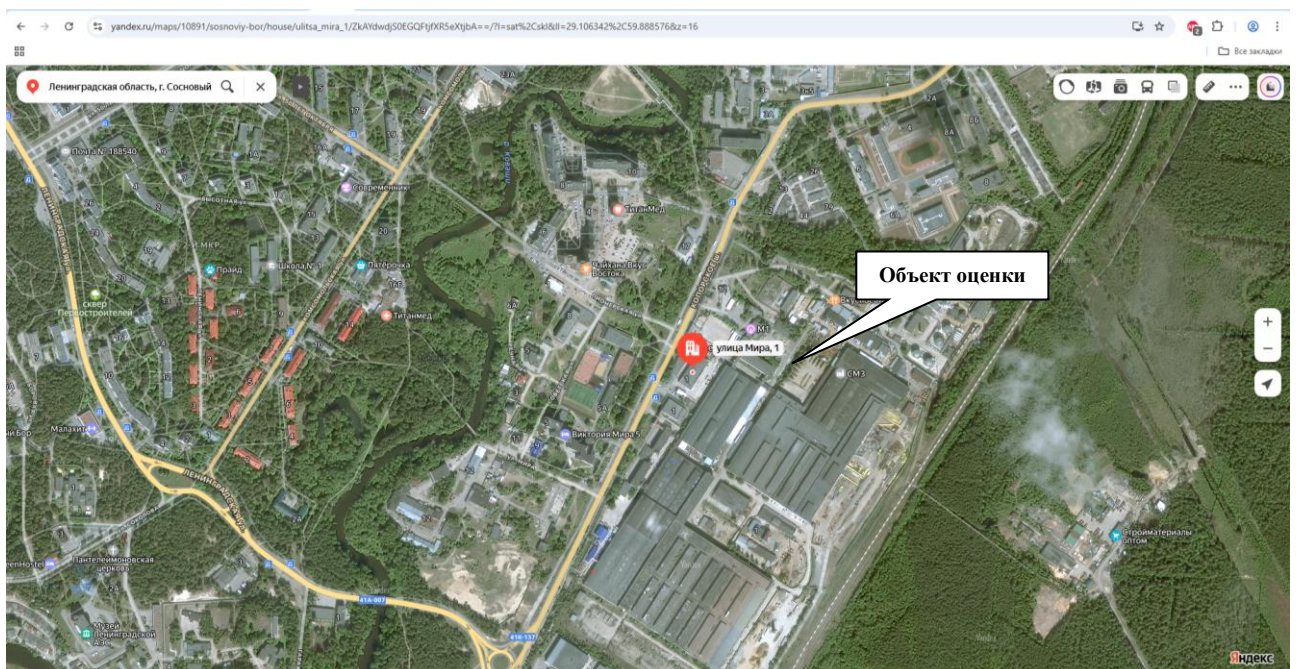


Рис.2.4. Карта расположения объекта оценки в масштабе микрорайона (спутник)
 г. Сосновый Бор Ленинградской области
 Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Таблица 2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII. Подъезд к объекту оценки осуществляется с шоссе Копорское. Объект оценки расположен в промышленной зоне в окружении объектов производственного назначения, на расстоянии около 100 м от Копорского шоссе.
Состояние прилегающей территории	Объект оценки расположен на промышленной площадке. Прилегающая территория частично благоустроена, частично огорожен.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки и микрорайона в целом, не выявлено. Наоборот расположение Объекта

повышающих привлекательность Объектов оценки и микрорайона в целом	оценки в промзоне, в окружении объектов недвижимости аналогичного назначения, создает дополнительное условие для его коммерческой привлекательности.
--	--

Источник: визуальный осмотр объекта оценки оценщиком

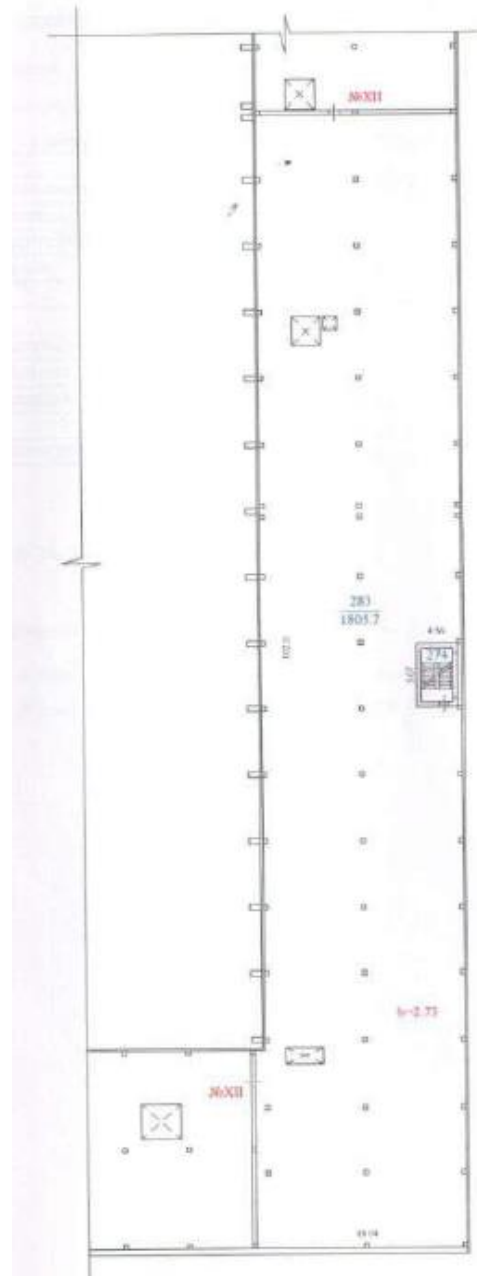
Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта Оценки

Объект оценки	Помещение , назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII
Кадастровый номер	47:15:0102003:277
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII область, р-н. Волосовский, д. Захонье, д. Б/Н
Имущественные права на объект	
Вид права	Собственность 47:15:0102003:277-47/097/2025-2 от 19.02.2025 г
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие "Охранное агентство "Эскарп-НВ", ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 05.08.2025 г. № № КУВИ-001/2025-150501025;
Существующие ограничения (обременения)	Запрещение регистрации 47:15:0102003:277-47/055/2025-6 от 24.07.2025 г.
Характеристика объекта оценки	
Реквизиты технического паспорта	Технический паспорт на нежилое помещение, инв.№1294-3-XII от 12.08.2015 г.
Общая площадь недвижимого имущества, согласно Выписке из ЕГРН, кв. м	1819,1
Площадь согласно Тех. документации, кв.м.	1819,1
Расчетная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв. м.	1819,1
Год постройки ³	1984
Физический износ согласно Технического паспорта БТИ	28%
Этажность ⁴	этаж № технический
Высота, м ³	2,73 м
Описание конструктивных элементов и их состояние³	
Фундаменты	Железобетонный. Состояние удовлетворительное
Стены	Панельные, кирпичные участки, колонны – ж/б и металлич. Состояние удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные, металлические
Перекрытия	Железобетонные плиты. Состояние удовлетворительное
Кровля	Рулонная, мягкая. Состояние удовлетворительное
Внутренняя отделка	Без отделки
Санитарно – и электротехнические устройства	Электроснабжение – открытая проводка. Состояние коммуникаций – удовлетворительное
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное, на дату оценки не используется
Устаревания	Снижение ценности оцениваемого объекта, прекращение его полезного применения по причинам, не связанным с физическим износом не выявлено

³ Технический паспорт на нежилое помещение, инв.№1294-3-XII от 12.08.2015 г.

⁴ Выписка из ЕГРН от 05.08.2025 г. № № КУВИ-001/2025-150501025;

План технического этажа
 недвижимого имущества, права на
 которое оцениваются



Экспликация недвижимого
 имущества, права на которое
 оцениваются

II. Экспликация площади нежилого помещения

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула площади	Общая площадь помещения, кв.м	В т.ч. площадь				Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самостоятельно перекроенная площадь	Примечание
						помещения, кв.м	из нее					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A		274	лестничная клетка	2,80*4,80	13,4	13,4		13,4		2,78		
	тех. эт.	283	помещение	102,0*18,04-5,67*4,56-0,20*0,40*2-0,40*0,40*52	1805,7	1805,7	1805,7					
ИТОГО					1819,1	1819,1	1805,7	13,4				

Назначение Нежилое помещение – технический этаж

Информация о текущем использовании Объекта оценки На дату оценки объект не используется

2.3. Материалы фотофиксации объекта оценки



Ближайшее окружение объекта оценки и внешний вид объекта оценки



Ближайшее окружение объекта оценки и внешний вид объекта оценки



Ближайшее окружение объекта оценки и внешний вид объекта оценки



Территория производственной площадки

Внутренний вид оцениваемого помещения





2.4. Формирование вывода о степени ликвидности объекта.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объекта может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта недвижимости и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

Проанализируем следующие факторы:

1. Местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности

Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII. Подъезд к объекту оценки осуществляется с шоссе Копорское. Объект оценки расположен в промышленной зоне в окружении объектов производственного назначения, на расстоянии около 100 м от Копорского шоссе.

Объект оценки расположен на промышленной площадке. Прилегающая территория частично благоустроена, частично огорожена.

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки и микрорайона в целом, не выявлено. Наоборот расположение Объекта оценки в промзоне, в окружении объектов недвижимости аналогичного назначения, создает дополнительное условие для его коммерческой привлекательности.

2. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого или иного доходного использования.

Объект оценки соответствует удовлетворительному состоянию, на дату оценки не используется.

3. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

На Объект оценки имеется необходимая правоустанавливающая документация, техническая документация отсутствует, фактическое состояние Объекта оценки соответствует данным Заказчика.

4. Срок реализации Объекта оценки

В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости объектов аналогичного назначения, может составлять от 270 до 365 дней.

Показатель ликвидности – низкий. Наиболее вероятный срок экспозиции и реализации объектов **270 дней.**

2.5. Анализ наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования обобщает влияние всех принципов оценки и лежит в основе определения рыночной стоимости объектов оценки.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает, что из всех возможных вариантов использования объекта выбирается тот, при котором его стоимость на момент оценки будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает тенденции использования собственности на данном этапе развития рынка. Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта учитываются четыре основных критерия.

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение альтернативных физически возможных и юридически правомочных вариантов использования, приносящих приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение экономически приемлемых вариантов использования, приносящих максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования даже при наличии необходимого финансирования неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта недвижимости. Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной.

В данном случае, исходя из цели и задачи настоящей оценки, анализ наиболее эффективного использования не проводился, так как согласно заданию на оценку, оценка объекта оценки проводится, исходя из существующего использования. В связи с этим глубокий анализ НЭИ не проводился. В качестве НиНЭИ принято разрешенное использование: нежилое помещение производственно-складского назначения.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

3.1.1. Анализ политической ситуации

В 2024 году российская дипломатия прилагала энергичные усилия по реализации положений Концепции внешней политики, утвержденной Президентом Российской Федерации В.В. Путиным в марте 2023 г.

В условиях, когда «коллективный Запад» пытался сохранить рудименты своего глобального доминирования и насаждал «порядок, основанный на правилах», Россия предложила конструктивную альтернативу, выступив за непреложность следования принципам Устава ООН во всей их полноте и взаимосвязи, в том числе применительно к урегулированию кризиса вокруг Украины и других конфликтов, где должно быть обеспечено суверенное равенство государств, право наций на самоопределение, права человека, а также тесно связанная с ними неделимость безопасности.

Курс на упрочение позиций России на международной арене как одного из ведущих центров многополярного мира получил новое идейное обрамление с выдвиганием инициатив по евразийской безопасности и борьбе с неокOLONИализмом.

Была начата реализация представленной Президентом Российской Федерации в июне стратегической инициативы создания архитектуры неделимой безопасности в Евразии. Пути адаптации существующей системы взаимодействия к новым условиям изложены в Заявлении министров иностранных дел государств-участников СНГ о принципах сотрудничества в обеспечении безопасности в Евразии (октябрь). Единство подходов к оценке военно-политической обстановки в рамках Союзного государства отражает подписанное министрами иностранных дел России и Беларуси заявление «Совместное видение Евразийской хартии многообразия и многополярности в XXI веке» (ноябрь).

С Беларусью и КНДР заключены двусторонние договоренности о гарантиях безопасности, регламентирующие порядок действий в случае вооруженной агрессии против стран-участниц. Москва совместно с Минском также предприняла ряд практических шагов в военной ядерной сфере в качестве меры сдерживания потенциального агрессора. Утверждена Концепция безопасности Союзного государства, которая формирует общее видение угроз и вызовов, а также путей их нейтрализации.

Экономический потенциал Большой Евразии укрепился благодаря продвижению проекта создания международного транспортного коридора «Север-Юг» (МТКСЮ). Согласованы стратегические решения по повышению эффективности отрезка Решт-Астара и развитию железнодорожной сети внутри Ирана. Достигнута договоренность о поставках белорусских калийных удобрений в Индию. Совместно с Ираном, Индией и Казахстаном созданы новые особые экономические зоны (ОЭЗ). Учрежден Международный союз ОЭЗ МТКСЮ. В Астраханской области сформирован Каспийский кластер, объединяющий ОЭЗ «Лотос» и морской порт «Оля». Подписаны документы об ускоренном создании логистических сервисов с Бахрейном и Ираном.

Дан старт реализации внешнеполитической инициативы по международному сотрудничеству в борьбе с неокOLONИализмом. Всероссийская политическая партия «ЕДИНАЯ РОССИЯ» провела международный межпартийный Форум сторонников борьбы с современными практиками неокOLONИализма, на котором была поддержана идея создания всемирного Движения «За свободу наций!» (февраль). К нему присоединились более 50 стран Азии, Африки, Латинской Америки, Ближнего Востока, Европы и СНГ.

Россия взяла на себя роль лидера в утверждении антинеокOLONИальной проблематики на повестке дня Генассамблеи ООН и во взаимодействии с единомышленниками из Группы друзей Устава ООН обеспечила принятие резолюции ГА ООН «Искоренение колониализма во всех его формах и проявлениях» (декабрь), определившей 14 декабря в качестве Международного дня борьбы с колониализмом во всех его формах и проявлениях.

Мощное ускорение было придано развитию связей со странами и объединениями Мирового большинства.

Достигнуты важные договоренности по развитию российско-белорусского интеграционного сотрудничества в рамках Союзного государства, прежде всего в финансово-экономической сфере, промышленности и торговле. Внедрены отраслевые системы обмена информацией, сняты транспортные ограничения, оптимизирована налоговая политика.

Государственные визиты Президента России В.В. Путина в Узбекистан (май) и Казахстан (ноябрь) подтвердили близость внешнеполитических подходов, закрепили в двусторонней повестке дня перспективные направления сотрудничества, включая совместные производственно-логистические проекты.

Свидетельством интенсивного развития двусторонних связей с Азербайджаном стал первый в истории государственный визит Президента России В.В. Путина (август) в эту страну.

Всеобъемлющее партнерство и стратегическое взаимодействие с КНР вышло на новый уровень по итогам государственного визита Президента России В.В. Путина в Китай (май). Китайская Народная Республика закрепила в качестве крупнейшего внешнеторгового партнера России (объем товарооборота достиг эквивалента 240 млрд долл., причем 95% платежей осуществлено в национальных валютах).

Особо привилегированное стратегическое партнерство с Индией получило серьезный импульс благодаря официальному визиту премьер-министра Индии Н.Моди в Россию (июль), создавшему условия для расширения взаимодействия в финансовой, инвестиционной, транспортной, энергетической и научно-технологической сферах.

Новую главу в сотрудничестве с Корейской Народной Демократической Республикой открыл государственный визит Президента России В.В. Путина в Пхеньян (июнь), в ходе которого был

подписан Договор о всеобъемлющем стратегическом партнерстве, задавший ориентиры углубления взаимовыгодного сотрудничества двух стран по широкому спектру направлений.

Официальные визиты Президента Российской Федерации В.В. Путина во Вьетнам (июнь) и Монголию (сентябрь) улучшили динамику отношений с этими странами, прежде всего в сферах энергетики, транспорта и промышленности, а также осуществления крупных инвестпроектов.

Флагманским международным событием стал Казанский саммит объединения БРИКС, которое под российским председательством впервые собралось в расширенном составе и окончательно развеяло миф о международной изоляции России. В работе мероприятий саммита приняли участие руководители 36 государств и исполнительных структур шести многосторонних организаций. Согласованы совместные шаги по реформированию мировой валютно-финансовой архитектуры и созданию устойчивых к внешним рискам механизмов взаиморасчетов. Запущены контактная группа по климату и устойчивому развитию, рабочая группа по ядерной медицине и транспортный диалог. Начата работа по продвижению Трансграничной платежной инициативы, расчетно-депозитарной инфраструктуры «БРИКС Клир» и совместной перестраховочной компании, учреждению зерновой биржи, геологической, инвестиционной и технологической платформ. Создана новая категория стран-партнеров БРИКС и согласован список потенциальных кандидатов объединения.

Под председательством России в СНГ придан импульс развитию взаимодействия в сфере энергетики, химической промышленности и ряде других отраслей. Вступило в силу Соглашение о свободной торговле услугами, учреждении, деятельности и осуществлении инвестиций в СНГ. Запущена инициатива о предоставлении ШОС статуса наблюдателя или партнера при СНГ. Приняты семь совместных заявлений на уровне глав государств и министров иностранных дел по актуальным темам международной повестки дня.

При деятельной поддержке России полноправным членом Шанхайской организации сотрудничества стала Республика Беларусь. Советом глав государств-членов ШОС приняты Астанинская декларация и инициатива ШОС «О мировом единстве за справедливый мир, согласие и развитие» (июль), решения о создании Универсального центра (УЦ) по противодействию вызовам и угрозам безопасности в Ташкенте, Центра по противодействию международной организованной преступности в Бишкеке в качестве отделения УЦ и Антинаркотического центра в Душанбе. Утвержден механизм реализации совместных научно-исследовательских и инновационных проектов.

В рамках содействия усилиям по расширению партнерской сети Евразийского экономического союза завершены переговоры об установлении преференциальных торговых режимов с ОАЭ и Индонезией, Ирану предоставлен статус государства-наблюдателя при ЕАЭС. Евразийской экономической комиссией подписан меморандум о взаимодействии с правительством Никарагуа.

В ОДКБ укреплены механизмы противодействия незаконному обороту наркотиков, нелегальной миграции, международному терроризму, преступности с применением информационных технологий. Получили развитие новые направления сотрудничества в сфере биологической и информационной безопасности. С учетом опыта миротворческой операции ОДКБ в Казахстане в 2022 г. нормативно закреплены процедуры кризисного реагирования, позволяющие обеспечить быстрое принятие необходимых решений, в том числе по задействованию сил и средств. Утвержден комплекс мер по обеспечению безопасности южных рубежей ОДКБ на афганском направлении.

Более интенсивными и тематически насыщенными стали контакты с государствами Африки, Юго-Западной и Юго-Восточной Азии, Латинской Америки. Расширена сеть российских торговых представительств в странах Мирового большинства, усилен их кадровый потенциал. В результате внедрения современных технологий повышена антисанкционная устойчивость инфраструктуры национального экспорта, страхования и финансового сопровождения сделок.

Во исполнение решения Санкт-Петербургского саммита Россия-Африка 2023 г. проведена первая министерская конференция Форума партнерства Россия-Африка (ноябрь), в ходе которой были конкретизированы планы реализации договоренностей по развитию всего комплекса отношений с африканскими государствами с упором на сотрудничество в сфере продовольственной безопасности, подготовки кадров, геологоразведки, цифровизации, здравоохранения, образования и молодежной политики.

Еще более тесными стали связи со странами Исламского мира. Официальный визит в Россию главы ОАЭ Мухаммада бен Заида Аль Нахайяна (октябрь) подтвердил стратегический характер отношений Москвы и Абу-Даби, охватывающих широкий спектр направлений: от энергетики и торговли до сотрудничества в космосе и гуманитарной сфере.

Участие Министра иностранных дел России С.В.Лаврова в седьмом министерском заседании Стратегического диалога Россия-Совет сотрудничества арабских государств Персидского залива (ССАГПЗ), его визиты в Катар и ОАЭ, а также взаимодействие с Лигой Арабских Государств (ЛАГ) внесли существенный вклад в развитие отношений с арабскими странами и в поиск путей комплексной стабилизации обстановки в «горячих точках», включая палестино-израильский конфликт, Йемен, Судан и Сирию. Общность взглядов России и арабо-мусульманских стран на развитие международной обстановки подтвердило заседание Группы стратегического видения «Россия-Исламский мир» на площадке «KazanForum 2024» (май).

Переговоры президентов России и Турции «на полях» саммита БРИКС в Казани подкрепили высокую динамику двусторонних отношений, придали импульс реализации стратегических проектов в газовой и атомной отраслях. На третьем министерском заседании (октябрь) Платформы регионального сотрудничества «3+3» (Азербайджан, Армения, Грузия плюс Россия, Иран, Турция) Россия присоединилась к инициативе по трансформации этой диалоговой площадки в полноценную организацию.

Россия предприняла ряд шагов в поддержку стабильности в Афганистане. В течение года в Кабул доставлено около 200 тонн гуманитарных грузов. Под российским председательством проведено шестое заседание Московского формата консультаций по афганской проблематике (октябрь) с участием Китая, Ирана, Индии, Пакистана и всех государств Центральной Азии.

Новая страница отношений была открыта с Индонезией – самой населенной мусульманской страной и региональным лидером. Президент Прабово Субианто еще до своего официального вступления в должность нанес визит в Россию (июль) для встречи с Президентом России В.В. Путиным.

Принято заявление глав внешнеполитических ведомств России и АСЕАН по случаю 20-летия присоединения нашей страны к Договору о дружбе и сотрудничестве в Юго-Восточной Азии (июль). Запущен диалог по цифровизации, состоялся ряд крупных бизнес-форумов по линии ЕАЭС-АСЕАН. Проведена очередная встреча мининдел в формате Россия-Китай-действующий председатель АСЕАН (в 2024 г. – Лаос).

Выросла интенсивность политического диалога со странами Латинской Америки и Карибского бассейна. Российскую Федерацию посетили президенты Кубы М.Диас-Канель (май), Боливии Л.Арсе (июнь) и Венесуэлы Н.Мадуро (октябрь). Принята Декларация Российской Федерации и Республики Никарагуа о путях и средствах противодействия, смягчения и компенсирования негативных последствий односторонних принудительных мер (апрель), с Венесуэлой подписан межведомственный Меморандум о сотрудничестве в противодействии односторонним принудительным мерам (июнь).

Россия внесла большой интеллектуальный и прикладной вклад в удержание международной дискуссии на глобальных площадках в прагматическом, практико-ориентированном русле, нейтрализацию попыток принести их в жертву односторонним политизированным подходам. Для оживления дебатов о принципах взаимодействия государств в многополярном мире провели под российским председательством специальное заседание Совета Безопасности ООН на тему «Многостороннее сотрудничество в интересах формирования более справедливого, демократического и устойчивого мироустройства» (июль). На 79-й сессии Генассамблеи ООН одобрен представленный Россией проект традиционной резолюции «Борьба с героизацией нацизма, неонацизмом и другими видами практик, которые способствуют эскалации современных форм расизма, расовой дискриминации, ксенофобии и связанной с ними нетерпимости» (декабрь).

В «Группе двадцати» поддержали настрой председательствовавшей Бразилии уделить основное внимание решению проблем стран Мирового большинства, реформе институтов глобального управления и устранению неравенства. Россия присоединилась к инициативе Бразилиа – Глобальному альянсу по борьбе с голодом и бедностью.

Успешно реализованы флагманские проекты в области культурно-гуманитарного сотрудничества: международный турнир по фиджитал-спорту «Игры будущего» (февраль-март) с участием 260 команд и более двух тысяч участников со всего мира, а также Спортивные игры стран БРИКС (июнь), в которых соревновались более четырех тысяч атлетов из 82 стран.

Широкий резонанс получили мероприятия X Санкт-Петербургского международного форума объединенных культур (сентябрь), в ходе которого делегаты из 80 стран высказались за недопустимость политизации культурно-гуманитарной сферы международного взаимодействия.

Второй конгресс Международного движения русофилов (февраль), а также предшествовавший ему Форум многополярности подтвердили наличие у России широкого круга единомышленников во всех странах. Более 20 тыс. человек из 188 стран мира посетили прошедший в г. Сочи Всемирный фестиваль молодежи (март).

Заметно вырос интерес к российским дискуссионным площадкам – прежде всего, Петербургскому международному экономическому форуму, Восточному экономическому форуму, Петербургскому международному юридическому форуму, Международному дискуссионному клубу «Валдай», трибуну которого Президент Российской Федерации В.В.Путин избрал для развернутого изложения российских взглядов на формирование нового мирового порядка (ноябрь).

Запущен пилотный проект по созданию партнерских Русских домов в странах и регионах, где нет Российских центров науки и культуры, и с этой целью подписаны первые 17 соглашений с общественными организациями из Алжира, Боливии, Буркина-Фасо, Ирака, Мали, Нигера, Нидерландов, ОАЭ, Таиланда, Гвинеи, Сомали, Судана, Сьерра-Леоне, ЦАР, Чада и Экваториальной Гвинеи.

Расширен перечень иностранных государств, гражданам которых оформляется электронная виза для поездок в Россию. В целях облегчения общения между жителями России и Грузии, активизации деловых связей и гуманитарных обменов гражданам Грузии предоставлено право безвизового въезда в Россию для осуществления трудовой деятельности, учебы и проживания на срок более 90 дней.

На западном направлении в условиях эскалации силовой, экономической, информационной и идеологической агрессии недружественных государств, российская дипломатия нейтрализовала попытки выдвигания ультимативных политических требований и обеспечила признание большинством государств мира безальтернативности урегулирования кризиса вокруг Украины путем устранения его первопричин – угроз безопасности России, возникших в результате расширения НАТО, и нарушений прав русских и русскоговорящих граждан. Такая позиция была доведена до руководства ряда стран НАТО и ЕС, включая Австрию, Венгрию, Мальту, Словакию, США, Турцию, ФРГ, а также Ватикана и Швейцарии в ходе прямых контактов с ними на высшем и высоком уровнях.
Источник информации: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/1989553/

3.2. Особенности социально-экономических условий и перспективы развития региона

3.2.1. Особенности развития Ленинградской области

Ленинградская область образована 1 августа 1927 года. Ленинградская область является субъектом Российской Федерации. Статус Ленинградской области определяется Конституцией Российской Федерации и Уставом Ленинградской области.

Столицей Ленинградской области является город Гатчина. Ленинградская область граничит с пятью субъектами Российской Федерации: Санкт-Петербургом (городом федерального значения), Республикой Карелия, Вологодской областью, Новгородской областью, Псковской областью, а также с двумя государствами: Финляндской Республикой и Эстонской Республикой.

Территория Ленинградской области составляет 94146,89 квадратных километров.

Население – более двух миллионов человек. Две трети населения – городские жители, одна треть живет в сельской местности. На территории Ленинградской области проживают представители 145 национальностей. Большую часть составляют русские. К коренным малочисленным народам, проживающим на территории Ленинградской области, относятся народы финно-угорской языковой группы: вепсы, водь и ижора.

Природа. В Ленинградской области, вблизи истоков реки Оять, на Вепсовской возвышенности находится самая высокая точка над уровнем моря – гора Гапсельга (291 м).

На территории региона расположены около 1800 озер, крупнейшее из них и первое по величине в Европе – Ладожское, площадью более 18000 квадратных километров. Общая протяженность всех рек в Ленинградской области около 50 тыс. км. Самые крупные из них: Луга (353 км), Оять (266 км), Сясь (260 км), Паша (242 км), Волхов (224 км), Свирь (224 км), Ордеж (192 км), Вуокса (156 км), Нева (74 км).

Более 70 процентов территории региона занимают земли лесного фонда и земли, на которых расположены леса, в том числе особо охраняемые природные территории: федерального значения – государственный природный заповедник «Нижне-Свировский», государственный природный заказник «Мшинское болото», государственный природный заповедник «Восток Финского залива»;

регионального значения – природные парки «Вепский лес» и «Токсовский»; местного значения – «Охраняемые природные ландшафты озера Вероярви», «Поляна Бианки», «Хаапала», «Илола», а также 27 государственных природных заказников и 19 памятников природы.

Также на территории Ленинградской области расположены водно-болотные угодья международного значения. В их границы входят государственные природные заказники и заповедники «Березовые острова», «Кургальский», «Лебяжий», «Север Мшинского болота», «Мшинское болото» и «Нижне-Свирский».

Четыре государственных природных заказника Ленинградской области («Березовые острова», «Выборгский», «Кургальский» и «Лебяжий») номинированы в сеть охраняемых районов Балтийского моря в рамках Конвенции по защите морской среды района Балтийского моря, а государственный природный заказник регионального значения «Линдуловская роща» и часть территории памятника природы «Колтушские высоты» входят в состав Объекта всемирного наследия ЮНЕСКО с названием «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников».

Минерально-сырьевая база Ленинградской области представлена месторождениями песка и песчано-гравийных материалов, строительного и облицовочного камня, глинами, торфом, а также подземными водами. В настоящее время в регионе эксплуатируется более 100 месторождений полезных ископаемых.

Источник информации: <https://lenobl.ru/ru/o-regione/>

В январе-июне 2025 года по всем экономическим показателям превышен уровень января-июня 2024 года, кроме сфер «оборот оптовой торговли», «объем услуг по транспортировке и хранению», «объем услуг в сфере телекоммуникаций». Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 июля 2025 года просроченная задолженность по выплате заработной платы увеличилась по отношению к прошлому месяцу.

Промышленность

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-июне 2025 года составил 1195,3 млрд рублей или 109,2% к уровню января-июня 2024 года в действующих ценах. *Индекс промышленного производства* по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 100,8%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-июнь 2025 года составил 123037 млн рублей или 109,4% к январю-июню 2024 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 98,5%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-июнь 2025 года составил 20215 млн рублей или 120,0% к январю-июню 2024 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 108,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-июне 2025 года составил 72,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,3% выше уровня января-июня 2024 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июне 2025 года составил 169,4 млрд. рублей в действующих ценах, снизился по сравнению с январем-июнем 2024 года на 7,6%. За январь-июнь 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 31,7 млн пассажиров, что на 9,5% ниже уровня января-июня 2024 года. Пассажирооборот снизился на 8,4% и составил 496,0 млн пасс-км. *Количество дорожно-транспортных происшествий* в январе-июне 2025 года составило 668 случаев (93,2% к аналогичному периоду прошлого года), из них с участием детей до 16 лет – 69 случаев (75,8% к аналогичному периоду прошлого года). Погибло 116 человек (89,2%), из них 4-е детей. Ранения различной степени тяжести получили 803 человека (92,6%), из них – 73 ребенка (75,3%).

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июне 2025 года составил 1,1 млрд. рублей, и в действующих ценах снизился по сравнению с январем-июнем 2024 года на 3,7%.

По виду деятельности «строительство» в январе-июне 2025 года объем работ составил 210,4 млрд рублей, индекс физического объема к январю-июню 2024 года – 147,9%. В январе-июне 2025 года *организациями всех форм собственности и населением введено в действие 21051 квартира* (86,1% к январю-июню 2024) общей площадью 2210,3 тыс. кв. м. (в городской местности -1591,5, в сельской – 618,8), что на 1,4% больше, чем в январе-июне 2024 года.

В январе-мае 2025 года **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций Ленинградской области сложился в сумме 204,1 млрд рублей, что на 15,5% меньше, чем за соответствующий период 2024 года. В январе-мае 2025 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 253,3 млрд рублей, что на 0,8% выше уровня января-мая 2024 года.

Основное влияние на **рост прибыли** оказали отрасли:

- обрабатывающие производства – на 2,5%;
- строительство – на 26,9%;
- деятельность по операциям с недвижимым имуществом – в 2,7 р.;
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – на 14,8%.

Также влияние на прибыль оказала отрасль «транспортировка и хранение» в натуральном выражении. Общий удельный вес организаций указанных видов деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 93,6%.

Кредиторская задолженность на 1 июня 2025 года составила 1458,4 млрд рублей, из нее просроченная – 28,9 млрд рублей или 2,0%. **Дебиторская задолженность** на 1 июня 2025 года составила 2067,1 млрд рублей, из нее просроченная – 26,1 млрд рублей или 1,3%.

За январь-июнь 2025 года **консолидированный бюджет** Ленинградской области **исполнен по доходам** в сумме 161 395,7 млн.руб., что составляет 51,5% к плану года. **Расходная часть консолидированного бюджета** Ленинградской области за январь-июнь 2025 года исполнена в сумме 161 739,2 млн. руб.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2025 года составил 448,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2025 года составил 19,9 млрд рублей, или 112,2% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-июне 2025 года составил 91,8 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-июнем 2024 года на 2,4%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-май 2025 года, составила 89903 рубля или 117,3% к аналогичному периоду предыдущего года. **Реальная начисленная заработная плата**, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-мае 2025 года составила 106,7% к уровню января-мая 2024 года.

На 1 июля 2025 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,17% (на 01.01.2025 - 0,15%). Наибольшая доля активных вакансий заявлены сферами «обрабатывающие производства» – 5,1 тыс. ед. (16,3%) от общего числа вакансий и «строительство» – 4,1 тыс. ед. (13,1%). Численность трудоустроенных граждан при содействии службы занятости в июне – 5 678 чел., из общего числа трудоустроенных: 5% (267 чел.) безработные граждане; 25% (1392 чел.) граждане, трудоустроенные в первые 10 дней со дня обращения в службу занятости, 70% (4019 чел.) несовершеннолетние от 14 до 18 лет, трудоустроенные на временные работы в свободное от учебы время.

Текущий спрос на рабочую силу по сравнению с началом июня увеличился в сферах: обрабатывающие производства, деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений, государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение, строительство, торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, предоставление прочих видов услуг, деятельность финансовая и страховая, деятельность по операциям с недвижимым имуществом.

Наиболее востребованные должности инженерно-технических работников и служащих: инженеры различной специализации – 1035 ед., учитель (преподаватель, педагог) – 936 ед., врач – 690 ед., медицинская сестра – 379 ед., техник по наладке и испытаниям – 264 ед., бухгалтер – 136 ед.

Источник информации: https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/ser-lo-v-2025-godu/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-razvitii-v-yanvare-iyune/

3.2.2. Социально-экономическое положение Сосновоборского городского округа Ленинградской области

Сосновый Бор — город (с 1973 года) в Ленинградской области России, образует Сосновоборский городской округ.

Сосновый Бор — город в Ленинградской области, расположенный на берегу Финского залива, известный своей промышленностью в области атомной энергетики. Главными предприятиями являются Ленинградская атомная электростанция и связанные с ней научные и производственные объекты, а также машиностроительный завод, производящий оборудование для разных отраслей, включая металлургическую и химическую.

Город находится на юго-западе Ленинградской области, на берегу Копорской губы Финского залива. Расположен на автодороге 41А-007 (Санкт-Петербург — Ручьи) в месте примыкания к ней автодороги 41К-137 (Форт Красная Горка — Сосновый Бор), в 92 км к западу от Санкт-Петербурга на берегу Копорской губы Финского залива. В черте города протекает река Коваша. Железнодорожная станция Калище (конечная станция для электропоездов Калищенского направления) и платформа 80-й километр на линии Санкт-Петербург — Веймарн.

Экономика Соснового Бора базируется преимущественно на атомной энергетике и связанных с ней отраслях. Ключевым предприятием города является Ленинградская атомная электростанция (ЛАЭС), обеспечивающая более 50 % электроэнергии, потребляемой Санкт-Петербургом и Ленинградской областью. ЛАЭС также играет важную роль в формировании бюджета города и обеспечении занятости населения. Помимо ЛАЭС, в городе функционируют несколько научно-исследовательских институтов и предприятий, связанных с атомной отраслью. Среди них — Научно-исследовательский технологический институт им. А. П. Александрова (НИТИ), занимающийся разработкой и испытаниями ядерных энергетических установок для военно-морского флота.

Строительная отрасль также вносит значительный вклад в экономику города. Крупнейшим предприятием в этой сфере является «КОНЦЕРН ТИТАН-2», специализирующийся на строительстве объектов атомной энергетики и промышленности.

В Сосновом Бору развивается малый и средний бизнес, преимущественно в сфере услуг и торговли. Городская администрация реализует программы поддержки предпринимательства, направленные на диверсификацию экономики города.

Важную роль в экономике играет научно-производственный комплекс. Помимо НИТИ, в городе работают Ленинградский отдел Института ядерной физики им. Б. П. Константинова и ряд других научных организаций, что способствует развитию инновационных технологий и привлечению высококвалифицированных специалистов.

Сосновый Бор имеет статус территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР), что предоставляет особые экономические условия для привлечения инвестиций и создания новых рабочих мест в неядерных сферах экономики.

Источник информации:

https://znaniyerussia.ru/articles/%D0%A1%D0%BE%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9_%D0%B1%D0%BE%D1%80



Рис. 3.1. Расположение Сосновоборского городского округа на карте Ленинградской области

3.3. Обзор рынка недвижимости

Основные Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*
2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*
3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Незавершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Рынок коммерческой недвижимости в основном можно разделить на помещения офисного, торгового, складского и производственного назначения.

В данном случае с учетом типа Объекта оценки оценщиком проводится анализ рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области.

3.3.1. Классификация производственно-складской недвижимости

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизованность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению – жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.
- По географическому фактору – в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.
- По цене.
- По качеству (классу) недвижимости.
- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.
- По типу прав в собственности – для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

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

Для определения сегмента рынка, к которому относится объект оценки, воспользуемся классификацией, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости-2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

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

Ниже представлена классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие 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, соблюдения 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, шиномонтажа, автосервисы, автомойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Кроме того, в указанном источнике приведена структура зонирования рынка производственно-складской недвижимости области. Результаты зонирования представлены ниже.

Таблица 3.1. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	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 до 20 тыс.чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

(Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»)

В соответствии с приведенной типовой классификацией территориальных зон, объект оценки расположен во II типовой зоне в пределах региона – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.

3.3.2. Анализ производственно-складской недвижимости Ленинградской области

В I полугодии 2025 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 170 тыс. м² складской недвижимости классов А и В. По сравнению с аналогичным периодом 2024 г. объем ввода снизился на 7%.

На спекулятивные объекты пришлось 75 тыс. м², или 44% общего объема ввода. Среди них – два здания складского комплекса «Давыдово», а также производственно-складской комплекс «Промбокс Софийская». Более половины объема ввода пришлось на объекты формата build-to-suit, а также зданий, построенных компаниями для собственного использования. Самый крупный из них – склад Ozon в Порошкино площадью 90,5 тыс. м². Доля спекулятивного строительства сократилась на 6 п. п. по сравнению с I полугодием 2024 г. К концу года ожидается еще большее увеличение доли объектов в формате build-to-suit и для собственного использования. Снижение доли спекулятивных проектов связано с сохранением высокой ключевой ставки ЦБ РФ, при которой девелоперы занимают выжидательную позицию.

До конца года девелоперами заявлен ввод не менее 700 тыс. м² складских площадей классов А и В, из которых только 41% составляют спекулятивные объекты. Самые крупные из них – это 2 корпуса складского комплекса «100К» суммарной площадью 110 тыс. м² и «Армада парк Шушары 2» площадью 70 тыс. м².

На объекты формата build-to-suit и строящиеся на собственном земельном участке с привлечением подрядных организаций придется основной объем ввода. Крупнейшие среди них – это складской комплекс Ozon в Янино (117 тыс. м²), а также складские комплексы Wildberries в Красном Бору (154 тыс. м²) и Шушарах (106 тыс. м²).

	I пол. 2024	2024	I пол. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе	5 015	5 546	5 716	▲
объем предложения класса А	3 512	4 009	4 104	▲
объем предложения класса В	1 503	1 537	1 612	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	71	96	98	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей класса А и В, тыс. м ²	182	713	170	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе	150	333	138	▼
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	130	238	93	▼
сделки по покупке в готовых объектах	7	20	0	▼
сделки формата build-to-suit	13	75	45	▲
Доля свободных площадей, %	0,7%	1,2%	4,2%	▲
прямая аренда	0,7%	1,2%	2,3%	▲
субаренда	-	-	1,9%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	9 400	10 800	11 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 300–1 600	1 500–2 000	1 500–2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	75 000–95 000	90 000–110 000	90 000–100 000	▲

* По сравнению с I полугодием 2024 г.

** Здесь и далее указывается запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Рис.3.2. Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

Доля вакантных площадей на складском рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в I полугодии 2025 г. заметно выросла.

Показатель вакантности с учетом предложения субаренды составляет 4,2%, что на 3 п. п. выше показателя конца 2024 г. С I кв. 2025 г. рост доли свободных площадей в регионе составил 0,2 п. п.

Половину всего маркетируемого предложения, готового к въезду, составляют блоки до 5,5 тыс. м². Остальной объем вакантных площадей представлен блоками 8–13 тыс. м² с возможностью деления на 4–6 тыс. м². В свою очередь, блоки большей площади доступны только в предложениях субаренды. Таким образом, текущее предложение на рынке складской недвижимости обеспечивает широкий выбор для потенциальных арендаторов благодаря разнообразию доступных блоков.

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета пересогласований условий действующих договоров аренды) за I полугодие 2025 г. составил 138 тыс. м², что на 8% меньше объема сделок, заключенных за I полугодие 2024 г. Замедление темпов экспансии со стороны арендаторов обусловлено тем, что компании предпочитают сохранять существующие площади и оптимизировать текущий бизнес. Структура спроса продолжает меняться.

Доля сделок, заключенных с представителями онлайн-торговли, снизилась до 18%, что на 34 п. п. ниже показателя за аналогичный период в 2024 г. Значительно увеличилась доля розничной торговли и логистических компаний – до 33 и 29% соответственно. Оба показателя являются рекордными для сегментов за последние 6 лет наблюдений.

По итогам полугодия 67% общего объема площадей в рамках заключенных сделок, или 93 тыс. м², пришлось на сделки аренды. За I полугодие 2025 г. объем запросов в компанию NF GROUP по подбору складских помещений от арендаторов и покупателей оценивается на уровне 242 тыс. м². Среди них 61% приходится на запросы аренды, 22% – на продажу. На формат build-to-suit приходится 17% запросов.

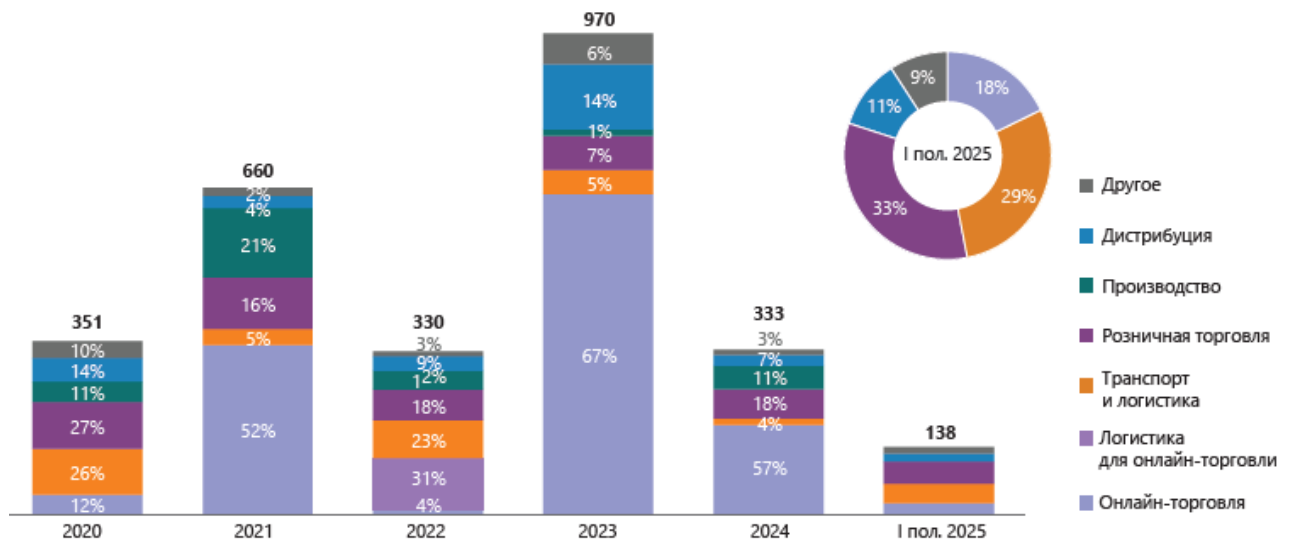


Рис.3.4. Динамика объема сделок и распределение по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м2

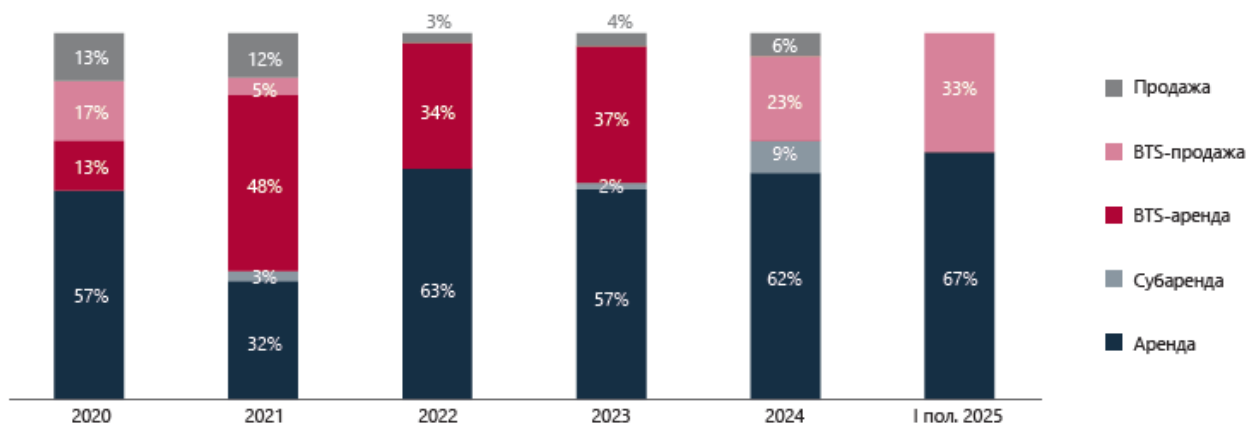


Рис.3.3. Динамика распределения сделок по типу

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области наблюдается стабилизация показателей средневзвешенной ставки аренды и стоимости продажи, что объясняется ростом вакантности, происходящим на фоне снижения спроса.

На конец I полугодия 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на готовые складские площади класса А составила 11 тыс. руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС. За полгода рост показателя составил 1,9%. Все чаще собственники демонстрируют готовность снижать арендные ставки в ходе переговоров, предлагая дисконт на уровне 5–10%. Средневзвешенная стоимость продажи сохраняется на уровне 90–100 тыс. руб./м² без НДС.

По итогам 2025 г. ожидается рекордный ввод складских площадей в регионе – более 874 тыс. м². При этом доля спекулятивных объектов снижается и к концу года составит менее половины от общего объема. Прогнозируемый объем сделок в 2025 г. составит около 350 тыс. м², что на 10% превысит показатель 2024 г., однако текущие темпы заключения договоров свидетельствуют о сдержанной активности рынка. С учетом сохранения высокой ключевой ставки ЦБ РФ формируется отложенный спрос, который может быть реализован в 2026 г.

К концу 2025 г. показатель прямой вакантности вырастет до уровня 2,5%. При этом общий уровень вакантности с учетом субаренды, как ожидается, сохранится на уровне 4,2%.

Несмотря на рост вакантности, показатель остается на низком уровне, поэтому предпосылки для снижения арендных ставок отсутствуют. Прогнозируется, что к концу 2025 г. средневзвешенная ставка аренды качественных складских помещений класса А сохранится на уровне 11 тыс. руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС.

Основные выводы:

- По итогам I полугодия 2025 г. объем ввода в эксплуатацию складских комплексов составил 170 тыс. м².
- Объем заключенных сделок за I полугодие 2025 г. составил 138 тыс. м², что на 8% ниже аналогичного периода в 2024 г.
- Доля вакантных площадей увеличилась до 4,2%, за полгода рост составил 3 п. п.
- Снижаются темпы роста средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки на действующие складские комплексы класса А: они составляют 11 тыс. руб./м²/год без учета ОРЕХ и НДС на I полугодие 2025 г. Прирост относительно конца 2024 г. составил 1,9%.

Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-sankt-peterburg-i-leningradskaya-oblast-H1-2025>

Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складских объектов, приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2. Основные ценообразующие факторы и степень их влияния на стоимость производственно-складских объектов⁵

Таблица 9. Ценообразующие факторы Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,06
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Этаж расположения	0,04
9	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03
12	Наличие холодильных камер	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену.

⁵ Справочника оценщика недвижимости-2024. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 3.3. Матрица коэффициентов на общую площадь для производственно-складских объектов¹²

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки <300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,83	1,73
300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
500-1000	0,85	0,94	1,00	1,15	1,23	1,38	1,46
1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

Таблица 3.4. Матрица коэффициентов на физическое состояние для производственно-складских объектов¹²

Таблица 352. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

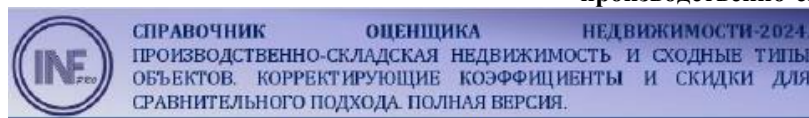
Удельная цена	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки хорошее	1,00	1,21	1,79
удовл.	0,83	1,00	1,48
неудовл.	0,56	0,68	1,00

Таблица 3.5. Матрица коэффициентов на наличие отопления для производственно-складских объектов¹²

Таблица 219. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отопления», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена	аналог	
	есть	нет
объект оценки есть	1,00	1,23
нет	0,82	1,00

Таблица 3.6. Матрица коэффициентов на материал стен для производственно-складских объектов¹²



Матрицы коэффициентов

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,22	1,50
	сэндвич-панели	0,82	1,00	1,23
	металлические	0,67	0,81	1,00

Процент недозагрузки

Размер недозагрузки объектов недвижимости при сдаче в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты.

Величина недозагрузки при сдаче в аренду при неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов по справочнику оценщика недвижимости-2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под. ред. Лейфера Л.А., стр.50, табл.11, находится в расширенном интервале от 13,9% до 26,6%.

Операционные расходы

Уровень операционных расходов для производственно-складских объектов находится в диапазоне от 11,9% до 27,0% по информации «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)» автор Лейфер Л.А., от ПВД (это страховые платежи, налог на имущество, расходы на управление объектом, резервы на и пр.).

Спрос, критерии востребованности

В структуре спроса доминирующая доля сосредоточена на сделках купли-продажи.

С точки зрения востребованности наименее перспективными являются большие цеха бывших заводов. Такие помещения требуют значительной реконструкции и в большинстве случаев доступны только крупным инвесторам.

По информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.493, табл.478. При неактивном рынке скидки на цены предложений универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся в расширенном интервале от 11,1% до 22,9%.

По информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.493, табл.478. При неактивном рынке скидки на арендные ставки для универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся в расширенном интервале от 9,1% до 19,8%.

По данным сотрудников риэлторских фирм г. Санкт-Петербург, «скидки на торг» к ценам предложений для производственно-складских комплексов могут составлять 20-25%⁶.

В результате анализа сегмента рынка были выявлены следующие примеры предложений по продаже и аренде, которые приведены в нижеследующих таблицах.3.15 - 3.16.

⁶ В результате телефонного интервью с сотрудниками риэлторских фирм: <https://www.vrx.ru/>, <https://nikvrn.ru/>, <https://spb.cian.ru/>

Таблица 3.7. Примеры предложений по продаже зданий и помещений производственно-складского назначения в Ленинградской области

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Цена продажи/предложения	руб.	22 367 520,00	18 000 000,00	15 000 000,00	14 818 832,00	23 576 000,00	19 550 000
Общая площадь зданий производственной базы	м2	1 521,60	1 417,00	1 325,00	778,30	1 198,40	1942,2
Цена за 1 м2 общей площади	руб./м2	14 700	12 703	11 321	19 040	19 673	10 006
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (условия продажи)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение		На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Адрес		Ленинградская обл., Гатчинский муниципальный округ, д. Старосиверская, Кезевская дорога, 3А	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, пос. Сумино, 48	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Выра, Большой пр-т, 79В	Ленинградская обл., Гатчинский муниципальный округ, д. Покровка, Центральная ул., 63	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Большеврудское сельское поселение, д. Большая Вруда, квартал Территория 2, 2	Ленинградская обл., Гатчинский муниципальный округ, д. Луйсковицы, 1
Статус населённого пункта		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение пределах города		Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Промзоны	Промзоны	Зоны автомагистралей
Площадь земельного участка (Сзу)	кв.м.	6 000,00	12 200,00	1 350,00	-	14 000,00	Нет данных
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип объекта недвижимости		здание	здание	здание	помещение	здание	здание
Материал стен		Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон, металл	Кирпич - ж/б бетон
Наличие электроснабжения		Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Отсутствует
Наличие отопления		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие водоснабжения и канализации		Водоснабжение имеется, канализация отсутствует	Водоснабжение имеется, канализация отсутствует	Водоснабжение и канализация отсутствуют	Водоснабжение и канализация отсутствуют	Водоснабжение и канализация отсутствуют	Водоснабжение и канализация отсутствуют
Физическое состояние Объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Состояние отделки		неудовлетворительное/ без отделки	неудовлетворительное/ без отделки	неудовлетворительное/ без отделки	неудовлетворительное/ без отделки	Удовлетворительное	неудовлетворительное / без отделки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Наличие грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога
Источник информации		https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1521.6_m_4898144975?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJNUZpV3VXVknQWmZsakIyIj9qy82CT8AAA	https://www.avito.ru/volesovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1417_m2_s_zu_pod_skladproizvodstvo_7645077195?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJNUZpV3VXVknQWmZsakIyIj9qy82CT8AAA	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1325_m_potolok_7_m_trassa_3859985787?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI4em9aNTFlaTJpSTVnV05nIj9sV05nIj9sTckXD8AAAA	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_778.3_m_4897566839?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI4em9aNTFlaTJpSTVnV05nIj9sV05nIj9sTckXD8AAAA	https://www.avito.ru/volesovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1198.4_m_4865697911?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/elizavetino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_1942.2_m_5058013158?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJBeXN6YW5Vajd5NzN2bnpmIj9UTkG0j8AAAA

Таблица 3.8. Примеры предложений по аренде производственно-складских помещений и зданий в удовлетворительном состоянии, расположенных в Ленинградской области

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Стоимость аренды в месяц с учетом НДС	руб./мес.	237 500	322 875	350 000	260 000	504 000	470 000
Арендопригодная площадь	м2	950,00	922,50	1000,00	650,00	1 200,00	1 000,00
Стоимость аренды 1 м ² общей площади в месяц с учетом НДС	руб./м2/мес.	250	350	350	400	420	470
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия рынка (условия аренды)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение		На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Коммунальные платежи		Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Местоположение объекта		Санкт-Петербург, Красное Село,	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н,	Ленинградская обл., Кингисеппский р-н,	Ленинградская область, Гатчинский	Ленинградская область, Гатчинский	Санкт-Петербург, Красное Село, ул.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
		Геологическая ул., 75 р-н Красносельский	Вилоское городское поселение, территория Южная часть производственной зоны Горелово, Волхонское ш., 4	Ивангородское городское поселение, Ивангород, Вокзальная ул., 4А	муниципальный округ, Малые Колпаны деревня, ул. Кооперативная, 1	муниципальный округ, Пригородный поселок, ш. Вырицкое, 2	Первого Мая, 2Б
		Промзоны	Промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Промзоны
Тип объекта недвижимости		помещение	помещение	помещение	здание	здание	помещение
Наличие электроснабжения		Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)
Наличие отопления		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие водоснабжения и канализации		Водоснабжение и канализация отсутствует	Водоснабжение имеется, канализация отсутствует	Водоснабжение и канализация отсутствует	Водоснабжение имеется, канализация имеется	Водоснабжение имеется, канализация имеется	Водоснабжение имеется, канализация имеется
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		неудовлетворительное/ без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен		Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон	Кирпич - ж/б бетон
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_p_4320865626?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjZ3ZpQlgxOTNVRE10OXI5Ijt9OpPG7j8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_922.5_m_2748613150?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjZ3VWZrUHZmS_WpSTFh5dnRwIjt9znBxTT8AAAA	https://www.avito.ru/ivan-gorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7740518558?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjZ3VWZrUHZmS_2MDVRRzRsdUplVVVFQIjt9sDycpT8AAAA	https://spb.cian.ru/rent/commercial/320715783/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/322810230/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/krasnoye_selo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1000_m_4708158554?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA

Источник: указан в Таблице

Вывод по результатам анализа рынка Объекта оценки и формирование вывода о степени ликвидности.

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Воронежской области и г. Лиски формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка. Диапазон стоимости и арендные ставки производственно-складских помещений, как и любой другой коммерческой недвижимости, зависит от местоположения конкретного объекта, его технического состояния, имеющихся коммуникаций, а, кроме того, от наличия оборудования, характерного именно для складского сектора коммерческой недвижимости: пандуса, железнодорожной ветки, и т.п.

Предложение. В основном продаются производственные здания и помещения площадью от 3000 до 20000 кв.м. Сдаются в аренду производственные базы и помещения от 1000 до 3000 кв.м.

В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения может составить около 12 месяцев.

Стоимость предложения 1 м² производственно-складской недвижимости, находящейся в рабочем состоянии в зоне расположения объекта оценки и аналогичных зонах может находиться в диапазоне 10 006 – 19 673 руб., без учета скидки на торг.

Стоимость аренды производственно-складских помещений, аналогичных оцениваемым, составляет от 250 руб./кв.м. до 470 руб./м² без учета скидки на торг, также большую роль играет наличие отопления.

По информации Справочника оценщика недвижимости-2024 “Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов” под редакцией Лейфер Л.А., стр.502, табл.482, корректировка на торг при продаже универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет от 10,8% до 22,7%; корректировка на торг при сдаче в аренду помещений аналогичного назначения на неактивном рынке составляет от 9,6% до 20,3%.

Ликвидность. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости объектов указанного назначения, может составлять от 270 дней до 365 дней.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

При затратном подходе стоимость недвижимости определяется как сумма затрат в текущих ценах на воссоздание точной копии оцениваемого объекта. То есть определяется восстановительная стоимость оцениваемых объектов с учетом износа и стоимости земельного участка. («Оценка недвижимости», учебник под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2008г.).

Последовательность шагов при процедуре определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом:

- расчет рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение затрат на возведение нового аналогичного объекта, оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения;
- определение предпринимательского дохода;
- добавление к рассчитанной стоимости объекта предпринимательского дохода;
- определение величины накопленного износа;
- определение восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа;
- добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

Отказ от затратного подхода.

Использование затратного подхода для целей залога достаточно редко. В последнем издании М.А. Федотовой, В.Ю. Рослова, О.Н. Щербаковой и А.И. Мышанова «Оценка для целей залога» теория, практика, рекомендации, сказано: «от применения затратного подхода однозначно можно отказаться при оценке объектов, по которым можно найти достаточно большое количество рыночной информации, а также при оценке достаточно «возрастных» объектов. Оценка затратным подходом в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке».

Оцениваемый объект представляет собой производственно-складское нежилое помещение, расположенное на техническом этаже производственного цеха. Подобные объекты довольно широко позиционируются на открытом рынке, то есть имеется достаточная информация для расчета стоимости этого объекта сравнительным подходом.

Учитывая вышесказанное, оценщик считает возможным отказаться от затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

4.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

4.2.1. Определение стоимости объекта оценки

Прямое сравнение продаж теоретически основано на принципе замещения, который формируется следующим образом: потенциальный покупатель не заплатит за объект недвижимости цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, по мнению покупателя объекта. («Оценка недвижимости», учебник под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2008г.).

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках данного подхода используются два основных метода:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- оценка объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.

Метод прямого сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. При использовании метода анализа продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап - определение единиц сравнения (1 м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (вводится корректировка, которая учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки, или корректировка, которая учитывает изменения рынка со времени сопоставимой продажи и до даты анализа).

Б. Передаваемые имущественные права (корректировка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время адекватного маркетинга (соблюдалось или нет).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной корректировки для учета различий в физических характеристиках):

- различие в площадях;
- различие в объеме (только для объектов производственно-складского назначения).

Е. Состояние объекта (фактический износ).

Ж. Дополнительные улучшения.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом анализа. Таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике. При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Метод оценки объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи в качестве единицы сравнения предполагает использование:

- валового рентного мультипликатора (ВРМ);
- общего коэффициента капитализации (ОКК).

Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовый доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовый доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Основные этапы расчета стоимости с применением ОКК:

- подбор сопоставимых продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- общий коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- определяется вероятная цена продажи объекта оценки путем деления чистого операционного дохода от объекта оценки на ОКК.

Метод оценки объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи имеет следующие недостатки:

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

Учитывая вышесказанное, в настоящей оценке в рамках сравнительного подхода был использован метод прямого сравнительного анализа продаж.

Для оцениваемого объекта недвижимости, на основании анализа рынка недвижимости, были подобраны наиболее близкие по своим техническим характеристикам и назначению объекты недвижимости.

В качестве исходной информации использовались цены предложений, информацию по которым предоставили ведущие риэлтерские компании Ленинградской области на рынке недвижимости. Были введены соответствующие корректировки, максимально учитывающие различия между объектом оценки и сопоставимым объектом и приближающие каждый аналог к оцениваемому объекту. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 м² общей площади помещения. Этот выбор обусловлен типичными условиями продажи (предложения) объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости.

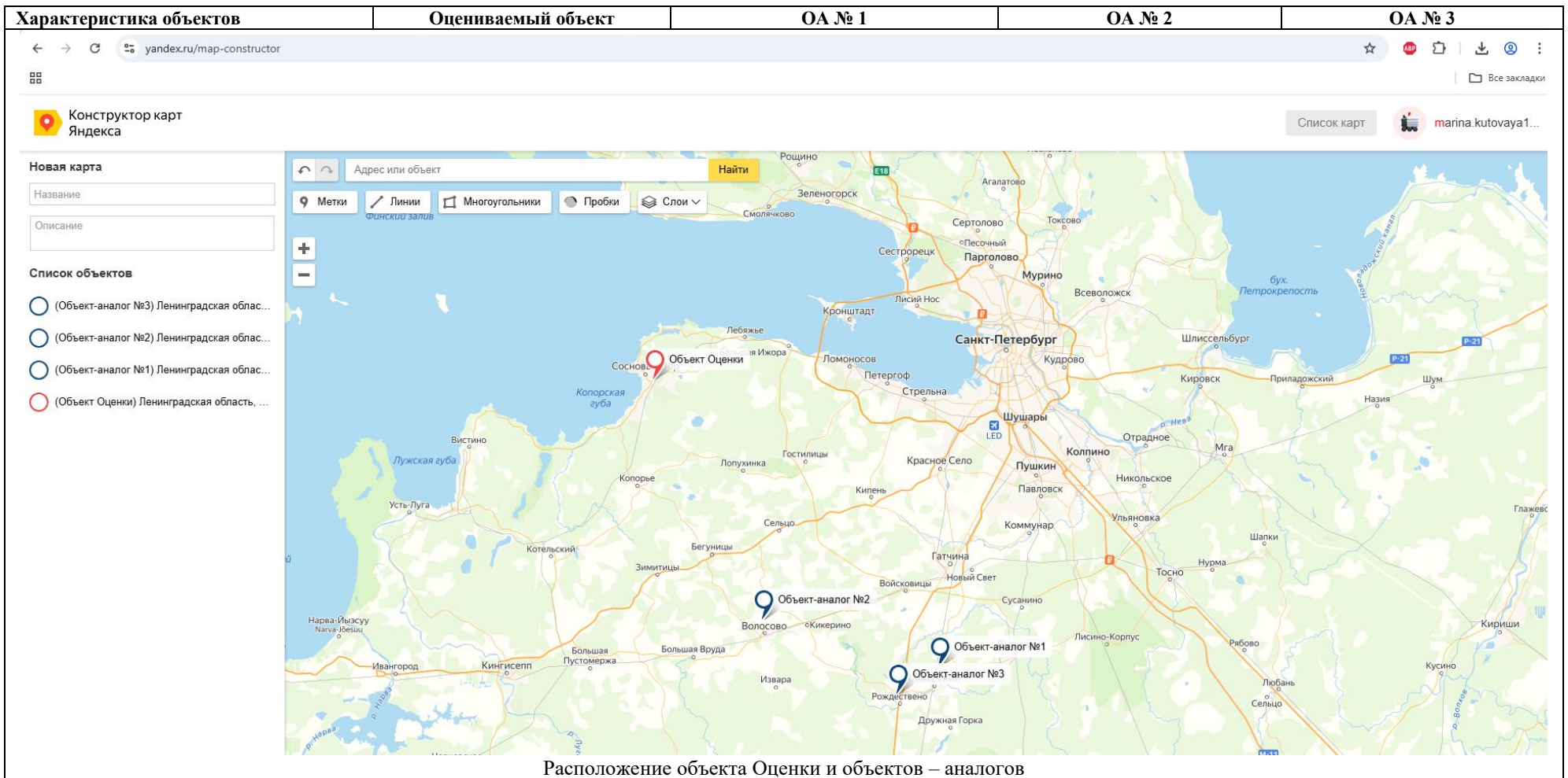
Расчет рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки проведен **с учетом НДС**. Для этого у продавцов сопоставимых объектов была получена информация о наличии или отсутствии НДС в ценах предложений, а также сведения о возможности торга и максимально возможной рыночной скидки на выставляемые объекты.

Таблица 4.1. Описание объектов-аналогов для расчета стоимости объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Использование аналога в расчете		используется	используется	используется
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом.XII	Ленинградская обл., Гатчинский муниципальный округ, д. Старосиверская, Кезевская дорога, 3А	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, пос. Сумино, 48	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Выра, Большой пр-т, 79В
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип предложения	сделка			
Дата оценки, сделки/предложения	28.10.2025	23.10.2025	30.09.2025	01.10.2025
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	Производственно - складская недвижимость	Производственно - складская недвижимость	Производственно - складская недвижимость	Производственно - складская недвижимость
Местоположение				
Категория города	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	Промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ
Тип объекта	помещение	здание	здание	здание
Общая площадь здания, кв. м.	1 819,10	1 521,60	1 417,00	1 325,00
Общая площадь земельного участка, кв. м	0,00	6 000,00	12 200,00	1 350,00
Год постройки	1984	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Состояние объекта (Физический износ)	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
отличное(новое), кв.м.	0,00			
хорошее, кв.м.	0,00			
удовлетворительное, кв.м.	1 819,10	1 521,60	1 417,00	1 325,00
неудовлетворительное, кв.м.	0,00			
Состояние отделки, в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
хорошее, кв.м.	0,00			
удовлетворительное, кв.м.	0,00			
неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.	1 819,10	1 521,60	1 417,00	1 325,00
Структура площадей				
Площадь офисно-бытовых помещений, кв.м.	0,00			

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Площадь холодильных камер, кв.м.	0,00			
Площадь морозильных камер, кв.м.	0,00			
Материал стен производственно-складского здания	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь зданий/помещений из кирпича/ж/бетона, кв.м.	1 819,1	1 521,60	1 417,00	1 325,00
Площадь зданий/помещений из сэндвич-панелей, кв.м.	0,0			
Площадь зданий/помещений из профлиста/ дерева, кв.м.	0,0			
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Есть	Нет
Площадь помещений, оборудованных ГПМ (грузо-подъемные механизмы), кв.м.	0,00		1 417,00	
Отопление (наличие), тип	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь помещений базы с отоплением, кв.м.	0,00			
Тип отопления (центральное/автономное)	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Высота потолков	до 4,5 метров	свыше 8 метров	свыше 8 метров	свыше 8 метров
Коммуникации				
Водоснабжение	нет	есть	есть	нет
Электричество	есть	есть	есть	есть
Пожаротушение	нет	нет	нет	нет
Видеонаблюдение и Охранная система	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.		22 367 520,00	18 000 000,00	15 000 000,00
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м		14 700	12 703	11 321
Источник информации		https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skkladskoe_zdanie_1521.6_m_4898144975?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJNUZpV3VXVknQWmZsakIyIj9qy82CT8AAAA	https://www.avito.ru/volosovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1417_m2_s_zu_pod_skladpr_oizvodstvo_7645077195?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI4em9aNTFlaTJpSTVnV05nIjt9sTckXD8AAAA	https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1325_m_potolok_7_m_trassa_3859985787?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI4em9aNTFlaTJpSTVnV05nIjt9sTckXD8AAAA



Источник: указан в Таблице

Таблица 4.2. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Корректировки 1-й группы				
1. Корректировка на торг	-17%			
Тип предложения	сделка	0	0	0
Корректировка, %		-17%	-17%	-17%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 201	10 543	9 396
2. Корректировка на дату сделки/ продажи				
Дата оценки, сделки/предложения	28.10.2025	23.10.2025	30.09.2025	01.10.2025
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 201	10 543	9 396
3. Корректировка на ограничения (обременения) прав				
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 201	10 543	9 396
4. Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 201	10 543	9 396
5. Корректировка на условия продажи				
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 201	10 543	9 396
6. Корректировка на вид права земельного участка				
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 201	10 543	9 396
Корректировки 2-й группы				
7. Корректировка на статус населенного пункта	Применяется			
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	0,75	0,6	0,6	0,6
Корректировка, %		25,0%	25,0%	25,0%

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		15 251	13 179	11 745
8. Корректировка на расположение в пределах города	Применяется			
Местоположение в пределах города	Промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Коэффициент корректировки	0,78	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		14 333	12 385	11 038
9. Корректировка на особенности местоположения	Применяется			
Особенности местоположения	0	0	0	0
Коэффициент корректировки	1	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		14 333	12 385	11 038
10. Корректировка на доступ к объекту	Применяется			
Корректировка на наличие собственных подъездных путей (доступ)	Свободный доступ	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,86	1,00
Корректировка, %		0,0%	16,3%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		14 333	14 402	11 038
11. Корректировка на тип объекта (здание/ помещение)	Применяется			
Тип объекта	помещение	здание	здание	здание
Коэффициент корректировки	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		13 043	13 105	10 044
12. Корректировка на масштаб (площадь)	по Лейферу (среднее)			
	Применяется			
Общая площадь здания, кв. м.	1 819	1 522	1 417	1 325
Коэффициент корректировки	1,00	0,98	0,97	0,97
Корректировка, %		-1,95%	-2,71%	-3,43%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 789	12 750	9 700
14. Корректировка на физическое состояние здания (износ)	Применяется			
Состояние объекта (физический износ)	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Коэффициент корректировки	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 789	12 750	9 700
15. Корректировка на качество отделки	По Лейферу			
	Применяется			
Состояние отделки	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,
Коэффициент корректировки	0,72	0,72	0,72	0,72
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 789	12 750	9 700
16. Корректировка на долю торгово-офисной части	Применяется	Среднее	Среднее	Среднее
Доля офисно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 789	12 750	9 700
17. Корректировка на материал стен	Применяется	Среднее	Среднее	Среднее
Материал стен здания/помещений базы				
Доля зданий/помещений из кирпича/ ж/бетона	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля зданий/помещений из сэндвич-панелей	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля зданий/помещений из профлиста/ дерева	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		12 789	12 750	9 700
Коммуникации				
Доля помещений оборудованных отоплением	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент Отопление	0,82	0,82	0,82	0,82
Коэффициент Водоснабжение	0,91	1,00	1,00	0,91
Коэффициент Электричество	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Пожаротушение	0,97	0,97	0,97	0,97
Коэффициент Видеонаблюдение и Охранная система	0,98	0,98	0,98	0,98
Коэффициент корректировки	0,71	0,78	0,78	0,71
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	0,00%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		11 638	11 603	9 700
24. Корректировка на высоту потолков	Применяется			
Дополнительная корректировка 1	до 4,5 метров	свыше 8 метров	свыше 8 метров	свыше 8 метров
Коэффициент корректировки	0,94	1,00	1,00	1,00

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		10 940	10 907	9 118
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения	-	-10%	3%	-3%
Абсолютная валовая коррекция	-	57,0%	74,0%	49%
Обратная величина абсолютной валовой коррекции	-	1,76	1,35	2,02
Валовая коррекция за исключением торга		10%	3%	3%
Проверка корректности подбора аналогов		ОК	ОК	ОК
Весовой коэффициент	средневзвешенный	34,23%	26,34%	39,43%
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	10 213			
Результат сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	18 577 927			

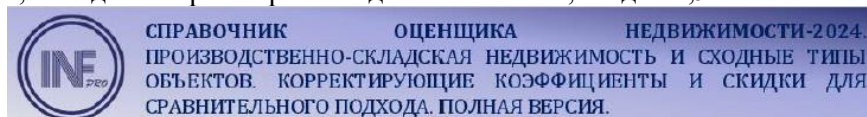
Источник: расчеты оценщика

Обоснование введенных корректировок:

Совершенная сделка или предложение: Объекты-аналоги находятся на экспозиции.

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 включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

Скидка на торг принята по информации Справочника оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.478. Размер скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов, при неактивном рынке, находится в расширенном диапазоне от 11,1% до 22,9%.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1% - 22,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,5%	10,2% - 20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5% - 22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9% - 28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	10,6% - 21,0%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	9,1% - 19,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,7%	9,5% - 19,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	10,4% - 21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	12,8% - 26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	10,1% - 18,5%

В настоящей оценке, величина корректировки «скидка на торг» при продаже аналогичных по назначению оцениваемому объекту, в настоящей работе принята исходя из среднего значения расширенного интервала, для неактивного рынка, для класса объектов – универсальные производственно-складские объекты – **17,0%**.

Корректировка на статус населённого пункта выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (табл.61):



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

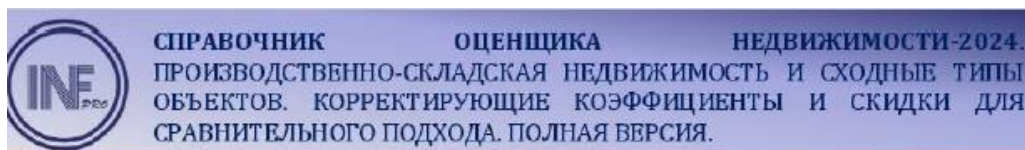
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	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

Таблица 4.3. Расчет корректировки на расположение внутри населенного пункта

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом.ХП	Ленинградская обл., Гатчинский муниципальный округ, д. Старосиверская, Кезевская дорога, 3А	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, пос. Сумино, 48	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Выра, Большой пр-т, 79В
		Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент для данного типа объекта		0,75	0,6	0,6	0,6
Расчет корректировки			0,75/0,60	0,75/0,60	0,75/0,60
Величина корректировки	%		25,0%	25,0%	25,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на статус местоположение в пределах города выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (табл.67):



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

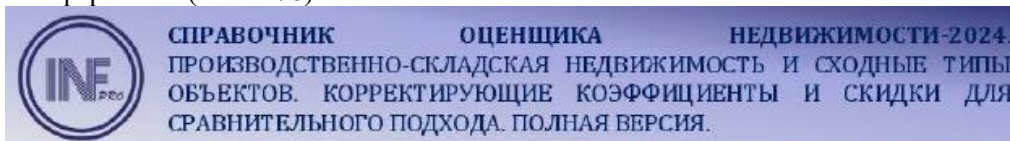
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,81
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,74	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,80
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91

Таблица 4.4. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение в пределах города		Ленинградская область, г.Сосновы Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом.ХII	Ленинградская обл., Гатчинский муниципальный округ, д. Старосиверская, Кезевская дорога, 3А	Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, пос. Сумино, 48	Ленинградская обл., Гатчинский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Выра, Большой пр-т, 79В
		Промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Коэффициент для данного типа объекта		0,78	0,83	0,83	0,83
Расчет корректировки			0,78/0,83	0,78/0,83	0,78/0,83
Величина корректировки	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на тип объекта выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. (табл.178):



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

Таблица 178. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

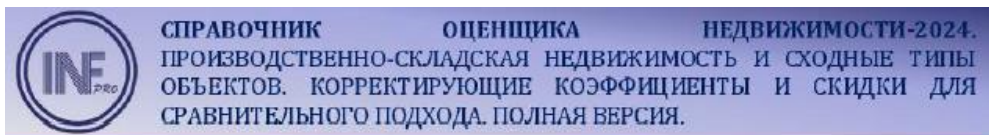
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91

Таблица 4.5. Расчет корректировки на тип объекта

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	помещение	здание	здание	здание
Коэффициент для данного типа объекта	0,91	1,00	1,00	1,00
Расчет корректировки		0,91/1,00	0,91/1,00	0,91/1,00
Величина корректирующего коэффициента		-9,0%	-9,0%	-9,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на доступ выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. (табл.108):



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

Таблица 108. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

Таблица 4.6. Расчет корректировки на доступ

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ
Коэффициент для данного типа объекта	1,00	1,00	0,86	1,00
Расчет корректировки		1,00/1,00	1,00/0,86	1,00/1,00
Величина корректирующего коэффициента		0,0%	16,3%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на масштаб. При прочих равных условиях большие по площади здания/помещения имеют более низкую удельную цену. Расчет корректировки производился по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. (рис. 47, стр.213):



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Зависимость удельной цены/арендной ставки
производственно-складского объекта от площади для
различных групп городов**

Усредненные данные по России

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

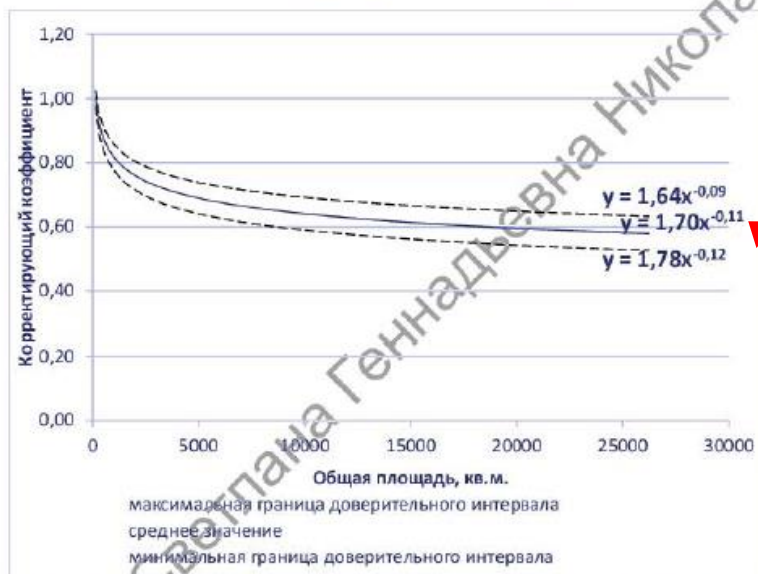


Рис. 47. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Расчет на площадь производился с помощью коэффициента торможения, принятого по среднему значению -0,11.

Таблица 4.7. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м	1 819	1 522	1 417	1 325
Расчет корректировки	коэфф.		$(1\ 819/1\ 522)^{-0,11}$	$(1\ 819/1\ 417)^{-0,11}$	$(1\ 819/1\ 325)^{-0,11}$
Величина корректировки	%		-1,95%	-2,71%	-3,43%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (водоснабжения). Корректировка определяется по данным аналитического сборника «Статриелт, корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» по состоянию на 01.01.2025 г.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,55	0,62	0,60
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,95	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

* здания * капитальные здания и помещения, оборудованные без отопления (наличие стел и покрытия на

Таблица 4.8. Расчет корректировки на наличие водоснабжения

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций у здания				
Коммуникации				
Доля помещений, оборудованных отоплением	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент Отопление	0,82	0,82	0,82	0,82
Коэффициент Водоснабжение	0,91	1,00	1,00	0,91
Коэффициент Электричество	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Пожаротушение	0,97	0,97	0,97	0,97
Коэффициент Видеонаблюдение и Охранная система	0,98	0,98	0,98	0,98
Коэффициент корректировки	0,71	0,78	0,78	0,71
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	0,00%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка высоты потолков выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты», под редакцией Лейфера Л.А. (табл.103):

Таблица 103. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,87	0,79	0,94

Таблица 4.9. Расчет корректировки на высоту потолков

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Высота потолков	до 4,5 метров	свыше 8 метров	свыше 8 метров	свыше 8 метров
Коэффициент для данного типа объекта	0,94	1,00	1,00	1,00
Расчет корректировки		0,94/1,00	0,94/1,00	0,94/1,00
Величина корректирующего коэффициента		-6,0%	-6,0%	-6,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировки на условия финансирования, передаваемые имущественные права, условия рынка, тип объекта, характер подъездных путей, в настоящем отчете приняты равными нулю, так как по данным параметрам характеристики объектов-аналогов не отличаются от характеристик объекта оценки.

Расчет весового распределения полученных величин был выполнен с учетом % изменения первоначальной стоимости в обратной зависимости (чем больше изменение, тем меньше весовой коэффициент).

Расчет проводился в следующей последовательности:

- определялась суммарная корректировка по каждому аналогу СК_i (без учета корректировки на торг);
- рассчитывалась обратная величина суммарной корректировки: $OB_i = 1 / СК_i$;
- определялась общая сумма всех обратных величин: $\Sigma(OB_i)$;
- рассчитывался весовой коэффициент для каждого аналога по формуле:

$$\text{Вес.коэфф.}i = OB_i / \Sigma(OB_i).$$

Сумма всех весовых коэффициентов должна составлять 1.

Вывод по сравнительному подходу:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. ХП1, принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Охранное агентство «Эскарп-НВ», ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527, по состоянию на дату оценки, 27 октября 2025 года, составляет:

18 577 927 (восемнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч девятьсот двадцать семь) рублей с учетом НДС.

4.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Оценка недвижимости с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность, приносить доход в будущем, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки могут существенно отличаться от текущих;
- существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;
- потоки доходов и расходов имеют сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется когда:

- предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;

Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- объект недвижимости крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие.

Выбор метода оценки имущества в составе доходного подхода определяется целями и функциями оценки, а также особенностями исходных данных, которыми располагает Оценщик.

В настоящей оценке был использован метод прямой капитализации. Стоимость недвижимости по данному методу рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации ($C = \text{ЧОД} / K$).

Процедура расчетов имела следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение величины операционных расходов и резервов;
- вычисление чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение ставки капитализации (СК);
- определение величины текущей стоимости объекта оценки (С).

В данном случае **потенциальный валовой доход** может быть определен как суммарная величина дохода от сдачи в аренду помещений оцениваемого объекта.

Определение рыночной арендной ставки.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе рыночной арендной платы для помещений (зданий) аналогичного функционального назначения. Для оцениваемых объектов недвижимости на основании анализа рынка недвижимости были подобраны наиболее близкие по своим техническим характеристикам, местоположению и назначению объекты недвижимости, сдаваемые в аренду.

В дальнейших расчетах в качестве единицы сравнения выбрана месячная ставка арендной платы за 1м² общей площади помещений. Этот выбор обусловлен типичными условиями предоставления в аренду объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемое недвижимое имущество.

Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов-аналогов (для расчета ставки арендной платы за помещения производственно-складского назначения в удовлетворительном состоянии) представлены в таблицах 4.10-4.11.

Таблица 4.10. Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки:

Помещение, назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Использование аналога в расчете		используется	используется	используется
Адрес	Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом.ХП	Санкт-Петербург, Красное Село, Геологическая ул., 75 р-н Красносельский	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Виллозское городское поселение, территория Южная часть производственной зоны Горелово, Волхонское ш., 4	Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Ивангородское городское поселение, Ивангород, Вокзальная ул., 4А
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип предложения	сделка			
Дата оценки, сделки/предложения	28.10.25	14.10.2025	03.10.2025	23.10.2025
Назначение	Производственно - складская недвижимость	Производственно - складская недвижимость	Производственно - складская недвижимость	Производственно - складская недвижимость
Местоположение				
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Местоположение в пределах города	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Зоны автомагистралей
Доступ к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Общая площадь объекта, кв.м.	1 819,10			
Источник принимаемой в расчет площади	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь
Площадь, принимаемая в расчет, кв.м.	1 819,10	950,00	922,50	1 000,00
Год постройки	1984	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Состояние объекта (Физический износ), в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
отличное(новое), кв.м.	0,00			
хорошее, кв.м.	0,00			
удовлетворительное, кв.м.	1 819,10	950,00	922,50	1000,00
неудовлетворительное, кв.м.	0,00			
Состояние отделки, в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
хорошее, кв.м.	0,00			
удовлетворительное, кв.м.	0,00		922,50	1 000
неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.	1 819,10	950		
Структура площадей				
Площадь офисно-бытовых помещений, кв.м.	0,00			

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Площадь холодильных камер, кв.м.	0,00			
Площадь морозильных камер, кв.м.	0,00			
Материал стен производственно-складского здания	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь зданий/помещений из кирпича/ж/бетона, кв.м.	1 819,1	950,00	922,50	1 000,00
Площадь зданий/помещений из сэндвич-панелей, кв.м.	0,0			
Площадь зданий/помещений из профлиста/ дерева, кв.м.	0,0			
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь помещений, оборудованных ГПМ (грузоподъемные механизмы), кв.м.	0,00			
Отопление (наличие), тип	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь помещений базы с отоплением, кв.м.	0,00			
Тип отопления (центральное/автономное)	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Высота потолков	до 4,5 метров	до 4,5 метров	4,5-8 метров	4,5-8 метров
Коммуникации				
Водоснабжение	нет	нет	есть	нет
Электричество	есть	есть	есть	есть
Пожаротушение	нет	нет	нет	нет
Видеонаблюдение и Охранная система	нет	нет	нет	нет
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/месяц с учетом НДС		250	350	350
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год с учетом НДС	автоматическое заполнение строки	3 000	4 200	4 200
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/месяц без учета НДС	автоматическое заполнение строки	208	292	292
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС	автоматическое заполнение строки	2 500	3 500	3 500
Арендная ставка указана с учетом/без учета коммунальных платежей	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_432086562?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBva	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_922.5_m_274861315?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBva	https://www.avito.ru/ivangorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7740518558?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBvaW9y

Таблица 4.11. Корректировки и расчет арендной ставки объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Исключение коммунальных платежей из ставки аренды				
К учитывающий наличие коммунальных платежей в ставке	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год (с НДС/без НДС), без учета коммунальных платежей.	с учетом НДС, Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	3 000	4 200	4 200
Корректировки 1-й группы				
1. Корректировка на торг	-14%			
Тип предложения	сделка	0	0	0
Корректировка, %		-14%	-14%	-14%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 580	3 612	3 612
2. Корректировка на дату сделки/ продажи				
Дата оценки, сделки/предложения	28.10.2025	14.10.2025	03.10.2025	23.10.2025
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 580	3 612	3 612
3. Корректировка на ограничения (обременения) прав				
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 580	3 612	3 612
4. Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 580	3 612	3 612
5. Корректировка на условия продажи				
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 580	3 612	3 612
Корректировки 2-й группы				
6. Корректировка на статус населенного пункта	Применяется			

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,75	0,85	0,85	0,75
<i>Корректировка, %</i>		-11,8%	-11,8%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 276	3 187	3 612
7. Корректировка на расположение в пределах города	Применяется			
<i>Местоположение в пределах города</i>	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Зоны автомагистралей
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,78	0,78	0,78	0,83
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 276	3 187	3 394
8. Корректировка на особенности местоположения	Применяется			
<i>Особенности местоположения</i>	-	0	0	0
<i>Коэффициент корректировки</i>	1	1	1	1
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год		2 276	3 187	3 394
9. Корректировка на доступ к объекту	Применяется			
<i>Корректировка на наличие собственных подъездных путей (доступ)</i>	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ
<i>Коэффициент корректировки</i>	1	0,87	1	1
<i>Корректировка, %</i>		14,9%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 617	3 187	3 394
10. Корректировка на тип объекта (здание/помещение)	Применяется			
<i>Тип объекта</i>	помещение	помещение	помещение	помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,89	0,89	0,89	0,89
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 617	3 187	3 394
11. Корректировка на масштаб (площадь)	Применяется			
<i>Общая площадь</i>	1 819	950	923	1 000
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	0,96	0,95	0,96
<i>Корректировка, %</i>		-4,4%	-4,6%	-4,1%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	3 039	3 255
13. Корректировка на физическое состояние	Применяется			

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
здания (износ)				
Состояние объекта (физический износ)	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,83	0,83	0,83	0,83
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	3 039	3 255
14. Корректировка на качество отделки	Применяется			
Состояние отделки	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,75	0,75	0,89	0,89
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	2 561	2 743
15. Корректировка на долю торгово-офисной части	Применяется	Среднее	Среднее	Среднее
Доля офисно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Коэффициент корректировки аналога</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Коэффициент корректировки Объекта оценки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	2 561	2 743
16. Корректировка на материал стен	Применяется			
Материал стен здания/помещений базы				
Доля зданий/помещений из кирпича/ ж/бетона	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля зданий/помещений из сэндвич-панелей	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля зданий/помещений из пррофлиста/ дерева	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	1	1	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	2 561	2 743
18. Корректировка на наличие мебели/оборудования в здании	Применяется			
Наличие офисной техники, мебели и стеллажей	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	2 561	2 743
20. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций у здания	Применяется			
Коммуникации				
Доля помещений оборудованных отоплением	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент Отопление	0,85	0,85	0,85	0,85
Коэффициент Водоснабжение	0,91	0,91	1,00	0,91
Коэффициент Электричество	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Пожаротушение	0,97	0,97	0,97	0,97
Коэффициент Видеонаблюдение и Охранная система	0,98	0,98	0,98	0,98
Коэффициент корректировки	0,74	0,74	0,81	0,74
Корректировка, %		0,0%	-9,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	2 331	2 743
22. Корректировка на высоту потолков	Применяется			
Дополнительная корректировка	до 4,5 метров	до 4,5 метров	4,5-8 метров	4,5-8 метров
Коэффициент корректировки	0,94	0,94	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	2 191	2 579
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		2 500	2 191	2 579
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения		-3%	-39%	-29%
Абсолютная валовая коррекция		31,15%	47%	32%
Обратная величина абсолютной валовой коррекции		3,21	2,12	3,14
Весовой коэффициент	Средневзвешенный	37,90%	25,05%	37,06%
Размер арендной ставки, руб./кв. м/год с учетом НДС	2 452			

Источник: расчеты оценщика

Обоснование введенных корректировок

Совершенная сделка или предложение: Объекты-аналоги находятся на экспозиции.

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 включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

По информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.493, табл.478. При неактивном рынке скидки на арендные ставки универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся интервале от 14,4% до 19,8%.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1%	22,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,5%	10,2%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9%	28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6%	21,0%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	9,1%	19,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,7%	9,5%	19,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	10,4%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	12,8%	26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	10,1%	18,5%

В настоящей оценке величина корректировки «скидка на торг» принята на уровне **-14,0%**, что не противоречит рыночной ситуации в Ленинградской области⁷.

Корректировка на статус населённого пункта выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (табл.61):

⁷ В результате телефонного интервью с сотрудниками риэлторских фирм: (<http://www.avito.ru/>; <https://spb.cian.ru/>).



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

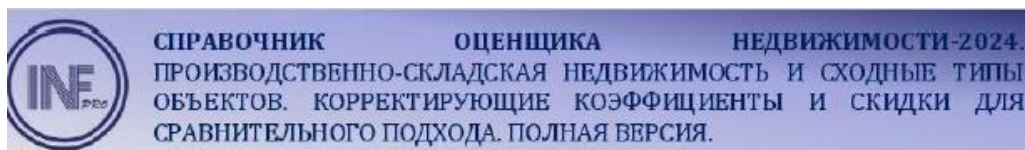
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	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

Таблица 4.12. Расчет корректировки на расположение внутри населенного пункта

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Ленинградская область г.Сосновый Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом.ХП	Санкт-Петербург, Красное Село, Геологическая ул., 75 р-н Красносельский	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Виллозское городское поселение, территория Южная часть производственной зоны Горелово, Волхонское ш., 4	Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Ивангородское городское поселение, Ивангород, Вокзальная ул., 4А
		Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенный пункт в ближайшей окрестности обласного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности обласного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Коэффициент для данного типа объекта		0,75	0,85	0,85	0,75
Расчет корректировки			0,75/0,85	0,75/0,85	0,75/0,75
Величина корректировки	%		-11,8%	-11,8%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на статус местоположение в пределах города выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (табл.67):



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

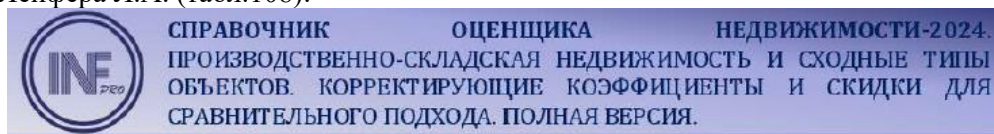
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,81
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,74	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,80
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91

Таблица 4.13. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение в пределах города		Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом.ХII	Санкт-Петербург, Красное Село, Геологическая ул., 75 р-н Красносельский	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Виллозское городское поселение, территория Южная часть производственной зоны Горелово, Волхонское ш. 4	Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, Ивангородское городское поселение, Ивангород, Вокзальная ул., 4А
		Промзоны	Промзоны	Промзоны	Зоны автомагистралей
Коэффициент для данного типа объекта		0,78	0,78	0,78	0,83
Расчет корректировки			0,78/0,78	0,78/0,78	0,78/0,83
Величина корректировки	%		0,0%	0,0%	-6,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на доступ к объекту выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. (табл.108):



**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 108. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

Таблица 4.14. Расчет корректировки на доступ к объекту

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Доступ к объекту		Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ
Коэффициент на доступ к объекту		1,00	0,87	1,00	1,00
Расчет корректировки			1,00/0,87	1,00/1,00	1,00/1,00
Величина корректировки			14,9%	0,0%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на масштаб. При прочих равных условиях большие по площади здания/помещения имеют более низкую удельную цену. Расчет корректировки производился с использованием информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.215.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

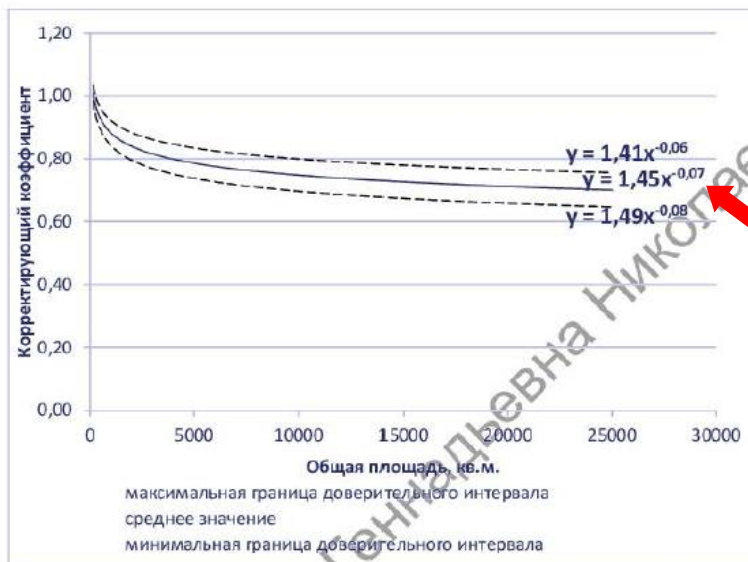


Рис. 49. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Расчет на площадь производился с помощью коэффициента торможения, принятого по среднему значению -0,07.

Таблица 4.15. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м	1 819	950	923	1 000
Расчет корректировки	коэфф.		$(1\ 819/950)^{-0,07}$	$(1\ 819/923)^{-0,07}$	$(1\ 819/1000)^{-0,07}$
Величина корректировки	%		-4,4%	-4,6%	-4,1%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на состояние отделки. Расчет корректировки на состояние отделки проводился на основании информации «Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 371, табл. 359).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,75	0,74	0,76

Таблица 4.16. Расчет корректировки на состояние отделки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 0%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 100%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,
Коэффициент для данного типа объекта	0,75	0,75	0,89	0,89
Расчет корректировки		0,75/0,75	0,75/0,89	0,75/0,89
Величина корректировки, %		0,0%	-15,7%	-15,7%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (водоснабжения). Корректировка определяется по данным аналитического сборника «Статриелт, корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» по состоянию на 01.01.2025 г.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,55	0,62	0,60
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,95	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

* здания * капитальные здания и помещения, оборудованные без отопления / наличием ступи и покрытия на

Таблица 4.17. Расчет корректировки на наличие водоснабжения

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций у здания				
Коммуникации				
Доля помещений, оборудованных отоплением	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент Отопление	0,85	0,85	0,85	0,85
Коэффициент Водоснабжение	0,91	0,91	1,00	0,91
Коэффициент Электричество	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Пожаротушение	0,97	0,97	0,97	0,97
Коэффициент Видеонаблюдение и Охранная система	0,98	0,98	0,98	0,98
Коэффициент корректировки	0,74	0,74	0,81	0,74
Корректировка, %		0,0%	-9,0%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка высоты потолков выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты», под редакцией Лейфера Л.А. (табл.103):

Таблица 103. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,87	0,79	0,94

Таблица 4.18. Расчет корректировки на высоту потолков

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Высота потолков	до 4,5 метров	до 4,5 метров	4,5-8 метров	4,5-8 метров
Коэффициент для данного типа объекта	0,94	0,94	1,00	1,00
Расчет корректировки		0,94/0,94	0,94/1,00	0,94/1,00
Величина корректирующего коэффициента		0,0%	-6,0%	-6,0%

Источник: расчеты оценщика

Расчет весового распределения полученных величин был выполнен с учетом % изменения первоначальной стоимости в обратной зависимости (чем больше изменение, тем меньше весовой коэффициент).

Расчет проводился в следующей последовательности:

- определялась суммарная корректировка по каждому аналогу СК_i (с учетом корректировки на торг);

- рассчитывалась обратная величина суммарной корректировки: $OB_i = 1 / СК_i$;

- определялась общая сумма всех обратных величин: $\Sigma(OB_i)$;

- рассчитывался весовой коэффициент для каждого аналога по формуле:

$$Вес.коэфф.i = OB_i / \Sigma(OB_i).$$

Сумма всех весовых коэффициентов должна составлять 1.

Расчет арендной ставки для производственно-складских помещений в удовлетворительном состоянии.

Размер арендной ставки, руб./кв. м/год с учетом НДС – **2 451,76 руб.**

Размер арендной ставки, руб./кв. м/мес. с учетом НДС – **204,31 руб.**

На дату оценки объект оценки объект не используется. Оценщик в дальнейших расчетах использует арендную ставку за объект, полученную расчетным путем.

Расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — это весь доход, который способен принести объект, при условии полной загрузки площадей до вычета эксплуатационных расходов.

Для расчета ПВД оцениваемых объектов, перемножим общую площадь помещений объекта оценки (S) и арендную ставку (ar) ($ПВД = S \times ar$).

Расчет потенциального валового дохода для оцениваемого объекта приведен в таблице 4.19.

Таблица 4.19. Расчет потенциального валового дохода

Доходы, руб.		
Принимаемая ставка аренды, руб./кв.м./год с учетом НДС	Арендная ставка по рынку	2 451,76
Принимаемое значение площади в расчете ПВД, кв.м.	Арендопригодная площадь	1 819,10
ПВД расчетный (исходя из принимаемой площади и ставки аренды), руб. с учетом НДС		4 460 002,46
ПВД по данным Залогодателя (реестр аренды/общие доходы), руб. с учетом НДС		
Принимаемое значение потенциального валового дохода, руб. с учетом НДС	ПВД расчетный	4 460 002,46

Источник: расчеты оценщика

Эффективный валовой доход.

Теперь определим эффективный валовой доход (ЭВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом скидок на простой помещений и недополучение платежей.

Процент недозагрузки для помещений производственной площадки определялся по информации Справочника оценщика недвижимости-2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под. ред. Лейфера Л.А., стр.50, табл.11:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 12. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	20,2%	13,9%	26,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,5%	13,0%	22,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0%	14,8%	25,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,8%	18,4%	31,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,5%	13,5%	23,5%

В настоящей оценке процент недозагрузки был принят согласно максимальному значению из расширенного интервала – **26,6%**.

Таблица 4.20. Расчет эффективного валового дохода

Недогрузка, %		
Источник	Значение	Выбрать из:
Лейфер	(максимум) Универсальные производственно-складские объекты	27%
Статриелт	(максимум) Складские помещения и здания	15%
Реестр аренды	Из реестра аренды	-
Отсутствует недогрузка	статичное значение	0%
Принимаемое значение недозагрузки, %	Лейфер	26,6%

Источник: расчеты оценщика

Расчет операционных расходов и ЧОД.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на:

- условно-постоянные – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налоги на имущество, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее);

- условно-переменные, или эксплуатационные - зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта (на содержание территории, на текущий ремонт, расходы на управление и т.д.). При этом предполагается, что коммунальные расходы и прочие, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов;

- расходы на замещение, или резервы – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Уровень операционных расходов для производственно-складских объектов находится в диапазоне от 11,9% до 27,0% по информации «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)» автор Лейфер Л.А.

В настоящем Отчете принят уровень операционных расходов был принят в размере среднего значения – 19,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

**Границы расширенного интервала «доли расходов
собственника в величине чистой арендной ставки» в
процентах**

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	13,8%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,6%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

Заработная плата персонала (для обслуживания объекта потребуется штат сотрудников - охранников, грузчиков, уборщиц, дворников и др. персонала). Расходы по оплате труда персонала несут арендаторы.

Таблица 4.21. Определение операционных расходов и ЧОД

Операционные расходы, руб. (Статриелт), с учетом НДС	(максимум) Складские помещения и здания	785 674,03
Операционные расходы, руб. (Лейфер), с учетом НДС	(максимум) Универсальные производственно-складские объекты	869 700,48
Принимаемое значение операционных расходов, руб. с учетом НДС	Лейфер	869 700,48

Определение ставки капитализации.

Ставка капитализации в оценке недвижимости, отражая взаимосвязь между доходом и его стоимостью, должна учитывать в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Ставка капитализации для универсальных производственно-складских объектов находится в диапазоне от 7,8% до 15,1% по информации «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объекты. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» автор Лейфер Л.А.

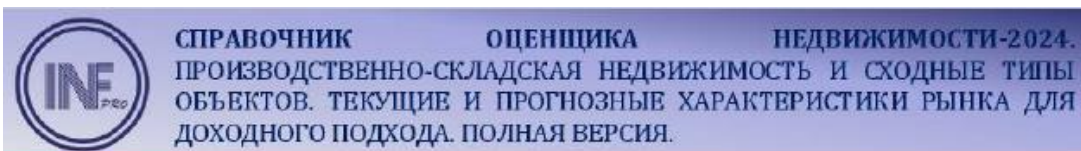


Таблица 50. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,8%	15,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	8,5%	14,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,8%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9%	6,3%	13,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,4%	9,3%	15,4%

В настоящей оценке значение ставки капитализации принято согласно диапазону для производственных помещений и зданий, значение ставки капитализации составляет – **15,1 %**.

Таблица 4.22. Итоговый расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатели	Источник	Значение
Дата оценки		28.10.2025
Дата окончания периода прогнозирования		27.10.2026
Доходы		
Общая площадь, кв. м	см. Выписки из ЕГРН	1 819,10
Арендпригодная площадь, кв. м	Арендпригодная площадь, кв. м (Тех паспорт)	1 819,10
Арендванная площадь, кв. м	расчетная величина	0,00
Потенциальный валовый доход, руб. с учетом НДС	ПВД расчетный	4 460 002,46
Недозагрузка, %	Лейфер	26,6%
Дополнительные недополучения, %	Экспертно с учетом оперативных рекомендаций ДЗ	
Действительный валовый доход, руб. с учетом НДС	Расчетная величина	3 273 641,80
Операционные расходы, руб. с учетом НДС	Лейфер	869 700,48
Доля операционных расходов от ДВД, %		27%
ОРЕХ, руб./кв. м общей площади		478
Чистый операционный доход, руб.		2 403 941,32
Ставка капитализации (вкладка КК), %	Лейфер	15,10%
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб. с учетом НДС		15 920 000,00
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб./кв. м. с учетом НДС		8 752

Источник: расчеты оценщика в расчётной таблице банка ВТБ

ВЫВОД ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII, принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Охранное агентство «Эскарп-НВ», ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527, по состоянию на дату оценки, 27 октября 2025 года, составляет:

15 920 000 (пятнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС.

4.4. Согласование результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ;
- способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки;
- способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения;
- способность учитывать особенности местоположения объекта;
- способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

Затратный подход в мировой и отечественной практике оценки недвижимости наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта и состояние рынка.

Сравнительный подход хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки, но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта.

Доходный подход соответствует функциональному назначению объекта и предпочтителен для оценки доходной недвижимости. Но достоверность прогнозов в предвидении выборов невелика, а доступная информационная база представляется недостаточной для качественного учета состояния рынка, местоположения и технического состояния объекта.

Расчет в рамках настоящего отчета проведен 2 подходами: сравнительным и доходным.

В качестве итоговой рыночной стоимости, учитывая цель оценки, принята стоимость, полученная на основании сравнительного и доходного подходов в равных долях (50%).

Таблица 4.23. Расчет рыночной стоимости объекта, с учетом веса подходов

Подходы	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент, %	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб./кв. м
Сравнительный	18 577 927	50%	9 289 000	5 106
Доходный (метод прямой капитализации)	15 920 000	50%	7 960 000	4 376
Итого		100%	17 249 000	9 482,16

Источник: расчеты оценщика

4.5. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

Основываясь на вышеизложенной информации, оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XIII, принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Охранное агентство «Эскарп-НВ», ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527, по состоянию на дату оценки, 27 октября 2025 года, составляет:

17 249 000 (семнадцать миллионов двести сорок девять тысяч) рублей с учетом НДС или 14 374 166,67 (четырнадцать миллионов триста семьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек без учета НДС

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

1. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста не допускается.
2. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете, 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.
3. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с момента составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.6. Оценка ликвидационной стоимости объекта оценки

Одной из основных причин наличия проблем в деятельности банков является рискованная кредитная политика, осуществляемая ими. Одним из основных способов снижения этого показателя рисков является залоговое обеспечение кредитов. Размер выдаваемых банками кредитов определяется как процент от рыночной стоимости объекта залога.

При обращении взыскания на заложенное имущество банк сталкивается с проблемой реализации объекта залога. Этим обусловлена актуальность определения вида и значения стоимости, по которой может быть продан объект с учетом реализации интересов каждой из сторон залоговых отношений.

Целью настоящей работы является расчет ликвидационной стоимости объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200).

Ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

В настоящей оценке ликвидационная стоимость была определена с применением трех методов:

- метода косвенного анализа;
- метода Галасюков;
- метода кредитования под залог оцениваемого имущества.

4.6.1. Определение ликвидационной стоимости объектов по методу косвенного анализа

Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости.

Схема расчета ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом:

рыночная стоимость объекта	–	скидка на факт вынужденности продажи
----------------------------	---	---

Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Существует несколько способов определения скидки на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж (при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции), метод прямого анализа характеристик и экспертный метод.

Чаще всего обращаются к третьему, экспертному методу, что обусловлено фактом ограниченности необходимой информации. Как правило, скидка на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 20% до 50%. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от конкретных условий ликвидации.

В любом случае расчет данного коэффициента предполагает обоснование и выделение факторов, определяющих снижение рыночной стоимости каждого конкретного вида имущества.

Для этого необходимо провести ранжирование всех факторов по значимости в рамках каждого конкретного объекта с приданием определенного диапазона, в котором может варьироваться величина скидки. При этом надо иметь в виду, что суммарная величина значений верхних диапазонов всех факторов не должна превышать 100%.

После определения диапазонов скидки на вынужденность продажи в разрезе факторов производится тщательный анализ ситуации и выбор конкретного значения скидки для каждого фактора, после чего полученные значения суммируются.

Все факторы, лежащие в основе ликвидационной стоимости или сопутствующие ей, можно условно классифицировать (рисунок 4.1).



Рис. 4.1. Факторы ликвидационной стоимости

Объективные факторы присутствуют при определении ликвидационной стоимости в любой ситуации. Их влияние невозможно не учитывать, и, по сути, они практически не зависят от положения дел на конкретном предприятии (за исключением общего состояния имущества). При этом все объективные факторы оказывают взаимное влияние один на другой. Так, например, благоприятная конъюнктура рынка может снизить оптимальные сроки экспозиции и т.д.

Важнейшим фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимости, выступает **срок экспозиции имущества**. При этом, чем ниже планируемый срок экспозиции ликвидируемого имущества по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается возможная

стоимость. Фактически **срок экспозиции имущества является основополагающим фактором**, существенно влияющим на все остальные факторы как в сторону усиления их воздействия, так и ослабления. Очевидно, что при увеличении планируемого срока экспозиции появляется больше реальных возможностей для использования эффективных маркетинговых мероприятий, нивелирования негативного влияния краткосрочных конъюнктурообразующих факторов и т.д.

Общая инвестиционная привлекательность объекта основывается на индивидуальных характеристиках имущества (функциональном назначении, физическом состоянии) и оказывает непосредственное влияние на уровень потребительского спроса.

В рассматриваемом случае (при ликвидации предприятия) активизируются специфические факторы, которые можно условно назвать «**факторами выделения**» (в принципе, эти факторы очень близки к фактору инвестиционной привлекательности). Суть действия данных факторов сводится к тому, что многие объекты имущественного комплекса индивидуально не представляют из себя никакой ценности и фактически не могут быть реализованы по нормальной цене в то время, как в рамках ликвидируемого предприятия данные объекты играли значительную роль. Особенно негативно воздействие анализируемого аспекта на, так называемые, неосязаемые активы и, в первую очередь, на деловую репутацию фирмы (гудвилл), которая включает в себя ценность персонала, связи с поставщиками, отлаженность структуры бизнеса и т.д. При ликвидации компании реализовать этот, подчас один из самых ценных активов, не представляется возможным.

Абсолютная величина рыночной стоимости объекта оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше рыночная стоимость объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением количества потенциальных покупателей.

К факторам непосредственного воздействия на уровень стоимости объектов относится и **конъюнктура рынка** в ликвидационный период. Чем дольше этот период, тем больше возможностей у предприятия проанализировать ситуацию на рынке и выбрать наиболее оптимальный вариант действий в сложившихся обстоятельствах. И, наоборот, при непродолжительном периоде экспозиции и неблагоприятной конъюнктуре рынка потери при продаже объектов будут еще больше возрастать. А надеяться на общий подъем рынка именно в непродолжительный период ликвидации компании, по меньшей мере, неразумно.

Эффективность маркетинга также значительно осложняется краткосрочностью периода, отведенного для проведения соответствующих мероприятий. Однако она в равной степени зависит и от конкретных средств, используемых для увеличения цены реализации объекта.

Еще одним важным объективным фактором является **психологический аспект** вынужденной продажи, который выражается в определенном воздействии на инициативу покупателей. Причем воздействие данного фактора также достаточно двоякое – с одной стороны, чувствуя, что продавец находится в изначально невыгодных условиях, покупатели начинают демпинговать, но с другой стороны, ощущая конкуренцию друг с другом, они боятся упустить реализуемое имущество и вынуждены идти на компромисс.

Субъективные факторы отражают специфику каждого конкретного предприятия.

Особенно негативно данные факторы проявляются на предприятиях с неэффективными управленцами, что приводит к значительным затруднениям во время ликвидации.

К подобным факторам относится целая система явлений. Так, инвентаризация и оценка основных фондов обанкротившихся предприятий почти всегда затруднена состоянием бухгалтерских регистров, отсутствием технических паспортов на оборудование и паспортов БТИ на объекты недвижимости. Данный ряд продолжает отсутствие юридических документов на имущество, запутанность ведения учета, отсутствие сотрудников, которые могут дать необходимые разъяснения. Все эти факты приводят к тому, что перед составлением конкретного плана и определения сроков ликвидации приходится в полном смысле этого слова «разгребать» имущество предприятия, восстанавливать цепочки возникновения тех или иных обязательств как со стороны самого предприятия, так и его партнеров. Это приводит к колоссальному осложнению процесса ликвидации. Однако будет неверным думать, что рассмотренные факторы всегда носят только негативный характер. Наоборот, четкая организационная структура и эффективная добросовестная работа подразделений предприятия могут способствовать значительному ускорению ликвидационных процессов.

Действительно вместо того, чтобы потратить 3-6 месяцев на выявление текущего состояния имущества предприятия в случае его бесхозности лучше было бы использовать этот период для увеличения времени продажи имущественного комплекса, что очень немаловажно.

Расчет скидки на вынужденный характер продажи можно представить в виде таблицы:

Таблица 4.24. Расчет диапазона влияния факторов воздействия на вынужденный характер продажи и расчет скидки на вынужденность продажи

Фактор воздействия	Степень влияния на конечный результат	Оценка (по 10-ти балльной шкале)	Диапазон скидки на вынужденность продажи	Скидка для оцениваемого объекта
Срок экспозиции	Высокая	8	8/47*100% = 0-17%	4%
Инвестиционная привлекательность	Высокая	8	8/47*100% = 0-17%	6%
Факторы «выделения»	Средняя	5	5/47*100% = 0-10,7%	4%
Рыночная стоимость	Средняя	5	5/47*100% = 0-10,7%	6%
Конъюнктура рынка	Высокая	7	7/47*100% = 0-15%	3%
Маркетинг	Средняя	5	5/47*100% = 0-10,6%	3%
Субъективные факторы	Очень высокая	9	9/47*100% = 0-19%	4%
Суммарная величина		47	0-100%	30%

Источник: "Московский Оценщик", №5, 2002 г. (www.ValNet.ru) «К ВОПРОСУ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ» Захарова Мария - ведущий специалист отдела оценки и анализа ООО "Группа Поддержки Бизнеса (ГПБ)"; Юманова Ольга - специалист отдела оценки и анализа ООО "Группа Поддержки Бизнеса (ГПБ)"; Романенко Елена - специалист отдела оценки и анализа ООО "Группа Поддержки Бизнеса (ГПБ)".

Расчет ликвидационной стоимости методом косвенного анализа приведен в Таблице 4.36.

4.6.2. Определение ликвидационной стоимости объектов по методике Галасюков

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

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

$$V_L = V_m \times K_L = V_m \times K_e / (1 + i/m)^{t_d \times m}$$

где: V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

K_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (при оценке объекта, являющегося залогом, ставка дисконта принимается равной средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям ($i = 0,2923^8$));

⁸ Статистический бюллетень Банка России №8, 2025 г. (387) источник: <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/55529/Bbs2503r.pdf>

Таблица 4.3.3

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях

1	Всего								в том числе автокредиты							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
2024 год																
январь	34,42	37,27	23,25	20,46	23,01	19,97	17,30	17,50	—	—	—	10,68	10,68	11,85	18,65	18,35
февраль	37,43	24,24	19,66	21,04	23,45	20,92	18,32	18,51	—	—	—	10,90	10,90	12,50	18,40	18,16
март	32,26	36,85	21,08	21,16	24,31	20,56	17,14	17,37	—	—	—	10,68	10,68	11,93	17,99	17,71
апрель	39,66	21,84	21,34	21,21	24,35	20,93	16,83	17,10	—	—	—	10,18	10,18	12,11	17,87	17,64
май	32,94	39,78	22,18	22,37	27,65	21,65	16,38	16,70	—	—	—	12,05	12,05	11,98	17,77	17,57
июнь	39,93	25,87	23,59	22,67	25,87	22,28	15,04	15,40	—	—	22,65	14,89	15,08	12,27	18,14	17,94
июль	21,49	41,36	23,32	22,45	25,57	22,24	18,96	19,19	—	22,35	—	12,68	12,72	13,07	19,54	19,34
август	36,28	43,71	26,79	23,66	26,95	23,50	19,02	19,34	—	—	—	19,31	19,31	12,98	20,01	19,79
сентябрь	43,71	25,18	24,59	23,13	26,54	23,47	18,59	18,90	—	—	—	19,39	19,39	12,89	20,75	20,47
октябрь	35,93	40,30	24,25	21,00	24,78	24,78	18,70	19,07	—	—	—	19,03	19,03	14,45	22,01	21,73
ноябрь	43,38	27,04	23,83	22,31	26,60	26,03	18,73	19,18	—	—	—	19,28	19,28	13,65	23,31	22,82
декабрь	34,69	42,21	27,86	22,76	32,73	25,36	18,85	19,22	—	—	—	19,51	19,51	13,00	22,86	22,25
2025 год																
январь	43,71	42,87	28,18	23,99	29,08	28,55	21,74	22,38	—	—	—	1,82	1,82	8,13	23,52	22,07
февраль	43,88	31,74	28,23	23,52	28,44	30,58	19,31	20,18	—	—	—	1,57	1,57	8,08	23,63	21,94
март	42,06	43,65	32,02	22,86	28,01	29,26	19,51	20,33	—	—	—	1,89	1,89	8,21	23,14	21,41
апрель	43,72	32,15	29,83	22,96	28,71	25,75	18,26	18,83	—	—	—	2,55	2,55	7,14	21,65	19,92
май	40,73	43,10	30,48	24,05	29,22	26,91	18,34	18,95	—	—	—	2,15	2,15	8,01	20,23	19,04
июнь	36,38	28,08	28,80	24,12	27,82	26,23	18,14	18,71	—	—	—	2,06	2,06	7,42	18,40	17,37
июль	29,58	43,42	30,35	24,86	29,23	26,54	17,66	18,23	—	—	—	2,22	2,22	7,36	16,34	15,66

K_c – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.д.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f). Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предоставляет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю: $t_f = 0$.

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d) по формуле: $t_d = t_r - t_f$,

где: t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количество 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. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_c), используется таблица 4.25.

Таблица 4.25. Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно эластичный	1
	Значительная	Средне эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

*Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (E_d), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле: $K_e = thE_d = e^{E_d} - e^{-E_d} / e^{E_d} + e^{-E_d}$, где: th – гиперболический тангенс; E_d – коэффициент эластичности спроса по цене; $e = 2,71828$ (const).

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L). Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L) определяется при помощи таблиц, приведенных в приложении к методике.

В случае необходимости более точного определения коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L), он может быть вычислен по формуле:

$$K_L = K_e / (1 + i/m)^{td \times m}$$

Девятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L).

Для оцениваемого объекта $tr = 12$ месяцев; $tf = 9$ месяцев; $td = 3$ мес.; $i = 29,23\%^9$; $K_e = 0,76$; $K_L = 0,7071$.

Расчет ликвидационной стоимости по методике Галасюков приведен в таблице 4.26.

⁹ Статистический бюллетень Банка России №9, 2025 г. (388) источник: <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/58314/Bbs0925.pdf>

4.6.3. Определение ликвидационной стоимости объектов для цели кредитования под залог оцениваемого имущества

Ликвидационная стоимость объектов для цели кредитования под залог оцениваемого имущества может быть определена на основе их рыночной стоимости с учетом дополнительных факторов, возникающих в случае невозврата кредита.

При этом должны быть учтены следующие поправки:

- поправка на вынужденный характер продажи, учитывающая риск вложения средств в данный вид активов, которая может быть рассчитана по одному из описанных выше методов;
- поправка, связанная с учетом расходов по продаже имущества (расходы по обеспечению сохранности объекта оценки, демонтаж, комиссионные риэлтерам, страхование и т.д.);
- поправка, связанная с изменением рыночной стоимости объекта за период, соответствующий передаче имущества на реализацию в случае невозврата кредита, с учетом прогнозирования конъюнктуры рынка;
- поправка на износ за соответствующий период.

С учетом этих факторов специалистами АО «ВСТИ» была разработана *методика оценки ликвидационной стоимости имущества для целей залога*.

На основании вышесказанного, ликвидационную стоимость имущества для целей кредитования можно определить по следующей формуле: $V_L = V_m * K_L$,

где: $K_L = (K_1 * (1 - K_2) * (1 - K_3) * (1 - K_4)) / (1 + i)^{m+n}$,

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки; V_m – рыночная стоимость объекта оценки; K_1 – коэффициент изменения рыночной стоимости за период $m+n$; может быть рассчитан исходя из информации Регионального центра ценообразования и экономики в строительстве Воронежской области об изменении индекса на строительномонтажные работы или индексов КО-Инвест; K_2 – поправка на вынужденный характер продажи, учитывающая риск вложения средств в данный вид активов, которая может быть рассчитана по методу косвенного анализа, описанного выше; K_3 – поправка, учитывающая износ объекта за период $m+n$; K_4 – поправка, связанная с учетом расходов по продаже имущества (расходы по обеспечению сохранности объекта оценки, демонтаж, комиссионные риэлтерам, страхование и т.д.), которая может составлять от 5% до 15% по информации компаний, связанных с реализацией объектов в рамках исполнительного производства; стоимость демонтажа может быть определена по информации Регионального центра ценообразования и экономики в строительстве Воронежской области; i – ставка дисконтирования, равная в данном случае ставке кредита; m – срок, равный периоду действия договора залога; n – срок, необходимый для передачи объекта на реализацию в рамках исполнительного производства.

Для оцениваемого объекта:

$K_1 = 1,0951$ (принят на уровне инфляции по России за 2024 год в размере $9,51\%^{10}$);

K_2 – коэффициент на вынужденный характер продажи, равный 0,3 в соответствии с методом косвенного анализа; K_3 – коэффициент, учитывающий износ объекта за период $m+n$, исходя из нормативного срока жизни оцениваемых объектов при нормальных условиях эксплуатации («Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов»); для земельных участков – 0; K_4 – коэффициент, учитывающий затраты по реализации объекта (расходы по обеспечению сохранности объекта оценки, комиссионные риэлтерам, страхование и т.д.); принят равным 0,02 для данного объекта на основе информации компаний, связанных с реализацией объектов недвижимости в рамках исполнительного производства;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (при оценке объекта, являющегося залогом (производственная площадка), ставка дисконта принимается равной ставке капитализации, расчет которой осуществлен кумулятивным методом и приведен в разделе 4.3 ($i = 0,2923$));¹¹

m – срок, равный периоду действия договора залога – 1 год;

n – срок, необходимый для передачи объекта на реализацию – 1 мес.

$K_L = (1,0951 * (1 - 0,3) * (1 - 0,012) * (1 - 0,02)) / 1,2923^{1,083} = 0,5622$ – для помещения,

Расчет ликвидационной стоимости для цели кредитования приведен в Таблице 4.36.

¹⁰ <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

¹¹ Статистический бюллетень Банка России №8, 2025 г. (387) источник: <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/55529/Bbs2503r.pdf>

4.6.4. Согласование полученных результатов ликвидационной стоимости имущества по трем методам

При согласовании результатов оценки, учитывая достоверность информации каждого метода и цель оценки, оценщик пришел к заключению, что используемые методы равнозначны.

Результаты согласования ликвидационной стоимости оцениваемых объектов приведены в Таблице 4.27.

Таблица 4.27. Итоговое значение ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость методом косвенного анализа, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость методом, Галасюков, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость методом кредитования руб. с учетом НДС	Итоговая величина ликвидационной стоимости с учетом НДС, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб. округл.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Помещение , назначение: нежилое; площадь 1819,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: этаж № технический; кадастровый номер: 47:15:0102003:277; адрес: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII	17 249 000	12 074 300	12 196 768	9 697 388	11 322 819	11 323 000	9 435 833,33
	Итого:						11 323 000	9 435 833,33

Источник: расчеты оценщика

Основываясь на вышеизложенной информации, оценщик пришел к следующему заключению:
Итоговая величина ликвидационной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. ХШ1, принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Охранное агентство «Эскарп-НВ», ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527, по состоянию на дату оценки, 27 октября 2025 года, составляет:

11 323 000 (одиннадцать миллионов триста двадцать три тысячи) рублей с учетом НДС, или 9 435 833,33 (девять миллионов четыреста тридцать пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения о фактах, представленные в Отчете, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были отобраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- У оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе Федеральным стандартом оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г №327; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО 07.11.2022 г., протокол № 28-С.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик АО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик

Член Саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Регистрационный №009939, дата регистрации 18.07.2016 г.

Д.С. Чернов

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г №327;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года № 568-р;
7. «Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка», Учебный центр ФКЦ «Земля», Москва, 2000 г.;
8. Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки, Часть 1», - Нижний Новгород, 2024;
9. Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки, Часть 2», - Нижний Новгород, 2024;
10. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н. Новгород, 2024;
11. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» - Н. Новгород, 2024;
12. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (метод Галасюков), Галасюк В.В., Галасюк В.В. (www.galasyuk.dnpr.net);
13. С.Долгин «Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы»;
14. Ю. Козырь «Оценка ликвидационной стоимости»;
15. С. Чемерикин «Ликвидационная стоимость в оценке недвижимости».

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Отчету №620-2025
Информация об объектах сравнения

Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

Производственно-складское здание, 1521.6 м²
22 367 520 Р за всё
14 700 Р за м²
В Исторички

8 965 753-84-86
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть примеров? Её продать?
Тот участок?
Когда можно посмотреть?

О помещении
Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1521.6 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 8.8 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 20 кВт, можно расширить
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет сойма
Населенно и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все планы и метры площади

расположение
Ленинградская обл., Галичский муниципальный округ, д. Староверская, Козовская дорога, 3А

Описание
Предлагается к покупке 1-этажное Производственно-складское здание по адресу: Ленинградская обл., Галичский р-он, д. Староверская, Козовская дорога, д. 3А.
- Гравельная.
- Общая площадь: здание 1521.6 кв. м.
- Здание капитального строительства, стены ж/б плиты, крыша ж/б плиты. Есть большие выданные металлические ворота в кол-ве 5 шт. С торца 3-й вход имеет размеры 4.35 * 4 м.
- Высота здания 8.8 метра.
- Коммуникации: Электроснабжение 20 кВт (380), Водя (септик).
- К зданию имеются удобные, круглогодичные подъезды. Перед зданием возможно парковка транспорта.
- К зданию прилагает земельный участок до 60 соток. Дополнительно предлагается рядом смежное здание с территорией.
- Здание отлично подходит под производственно-складскую деятельность.
- Здание удобно расположено в населенном пункте д. Староверская на пересечении Козовская дорога и улицы Новое. До Киевского шоссе 9 км.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другое
Парковка: на участке, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Источник информации:

https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1521.6_m_4898144975?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjJNUZpV3VXVknQWmZsakyIj9qy82CT8AAAA

Объект-аналог №2

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a building. The main title is "Здание 1417 м2 с зу под склад/ производство" (Building 1417 m² with a room under a warehouse/production). The price is listed as "18 000 000 Р за всё" (18,000,000 R for everything). The listing includes a large photo of the interior, a smaller photo of the exterior, and a grid of smaller images. The text "О помещении" (About the room) indicates it is a "Вид: с/умыв" (Type: with washbasin), "Общая площадь: 1417 м²" (Total area: 1417 m²), and "Этаж: 1" (Floor: 1). The listing is for sale by "АВЕНТИН-Недвижимость" (Aventin Real Estate) and is located in the "Ленинградская область, мкр. Суземка" (Leningrad region, mkr. Suzemka) area. The contact number is 8 994 029-40-90. The listing also includes a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with buttons for "Здравствуйте!", "А есть планировка?", "Есть ли проект?", "Тот ли участок?", and "Когда можно посмотреть?".

This screenshot shows the same Avito listing as above, but with a map view. The map shows the location of the building in the "Суземка" area of the Leningrad region. The listing details are consistent with the previous screenshot, including the title "Здание 1417 м2 с зу под склад/ производство", the price "18 000 000 Р за всё", and the contact information for "АВЕНТИН-Недвижимость". The "Описание" (Description) section provides more details: "Отдельное стоящее здание (ОСЗ) на земельном участке 1,221 га (отдельный кадастр), находится в непосредственной близости от Воловова вл. Суземка. Уличный асфальтовый подъезд, выезд на территорию через проходную и дополнительно усиленный выезд на улицу из ворот в торце здания. Площадь 1417 м² делится на 3 части, примерно на 50% здание находится помещению склада (занимает 2 блока площадью по 25% от общей). Здание световой постройки, в очень хорошем состоянии. Пол достаточно ровный. Конструкция здания в отличном состоянии. Пол достаточно ровный. Конструкция здания в отличном состоянии. 150 кВт: газ по границе, рядом канализация. Ранее использовалось для обслуживания и ремонта тяжелой сельхоз техники." (Separate standing building (OSZ) on a land plot of 1.221 ha (separate cadastral), located in the immediate vicinity of Volovaya St. Suzemka. Asphalt road access, exit to the territory through a turnstile and additionally reinforced exit to the street from the gates in the end of the building. The area of 1417 m² is divided into 3 parts, approximately 50% of the building is occupied by the warehouse (occupies 2 blocks with an area of 25% of the total). The building is a light-colored structure, in very good condition. The floor is quite even. The structure of the building is in excellent condition. 150 kW: gas at the boundary, nearby sewerage. Previously used for servicing and repair of heavy agricultural machinery.)

Источник информации:

https://www.avito.ru/volosovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1417_m2_s_zu_pod_skladproizvodstvo_7645077195?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiI4JjtzOjE2OiI4em9aNTFlaTJpSTVnV05nJjt9sTckXD8AAAA

Объект-аналог №3

The image displays two screenshots of an Avito listing for a building. The top screenshot shows the main listing page with a photo of the interior and various action buttons. The bottom screenshot shows the 'Расположение' (Location) section with a map and 'Описание' (Description) section.

Здание, 1325 м², потолок 7 м, трасса
15 000 000 Р за всё
11 820 Р за м²
История цен

8 967 499-61-48

Написать сообщение
Отправить записку продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Есть продать?
Тут укажите!
Когда можно посмотреть?

Милана
Частное лицо
На Avito с 2010
Найти свой номер | документы | отзывы

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Вид с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1325 м²
Высота потолков: 8 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 15 кВт можно увеличить
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жизнь в зоне охвата

Расположение

Ленинградская обл. Галицкий р-н. Рождественское сельское поселение, д. Вара, Большой пр-1, 790

Скрыть карту

8 967 499-61-48

Написать сообщение
Отправить записку продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Есть продать?
Тут укажите!
Когда можно посмотреть?

Милана
Частное лицо
На Avito с 2010
Найти свой номер | документы | отзывы

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Здание в собственности, расположено в 50 метрах от оживленной трассы 418-003 и автобусной остановки, а также в 300 метрах от оживленного перекрестка с трассой Р-23. Здание в собственности.

Подавлено электротенно 15 кВт с возможностью увеличения (при сегодняшней доступности большая мощность не нужна).

Категория земель: Земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики.

Здание по своей планировке и функциональности имеет широкий спектр возможного использования: от складского и производственного, лесообработки до автомобильного и торгового назначения.

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 385998787 | 1 октября в 07:21 | 4206 просмотров (71 оценка) | Показать

Источник информации:

https://www.avito.ru/siverskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1325_m_potolok_7_m_trassa_385998787?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4em9aNTFlaTJpSTVnV05nIjtsTckXD8AAAA

Объекты-аналоги для определения ставки арендной платы

Объект-аналог №1

The screenshot shows an Avito listing for a warehouse/production facility. The main title is "Склад, производство" (Warehouse, production) with a price of "250 Р в месяц за м²". The listing includes a large photo of the interior, a contact number "8 939 406-40-93", and a "Спросите у арендодателя" (Ask the landlord) section with buttons for "А есть планировка?" (Is there a plan?), "Есть кабинет?" (Is there an office?), "Тепло?" (Warm?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see?). The "О помещении" (About the room) section lists: "Вход с улицы" (Entrance from the street), "Отдельный вход: есть" (Separate entrance: yes), "Общая площадь: 950 м²" (Total area: 950 m²), "Этаж: 3" (Floor: 3), "Высота потолков: 4,7 м" (Ceiling height: 4.7 m), "Отделка: без отделки" (Finishing: no finishing), "Мощность электричества: 100 кВт" (Power: 100 kW), "Тип аренды: прямая" (Lease type: direct), "Адресный комментарий: есть" (Address comment: yes), and "Минимальный срок аренды: 11 мес." (Minimum lease term: 11 months). The "Насколько объект подходит для бизнеса" (How suitable is the object for business) section is partially visible.

This screenshot shows the same Avito listing from a different angle, focusing on the location and description. The "Расположение" (Location) section shows a map of Saint-Petersburg with the address: "Санкт-Петербург: Красное Село, Геологическая ул., 75 р-н Красносельский" (Saint-Petersburg: Krasnoye Selo, Geologicheskaya ul., 75, p-n Krasnoselskiy). The "Описание" (Description) section states: "Помещение на 3 этаже" (Room on 3rd floor), "Все коммуникации (отопление, вода, канализация, электричество по запросу)" (All communications (heating, water, sewerage, electricity on request)), "Удобная зона разгрузки" (Convenient loading zone), "Грузовой лифт" (Cargo lift), and "Круглосуточная охрана, закрытая территория" (24-hour security, closed territory). The "О здании" (About the building) section notes: "Тип здания: другой" (Building type: other), "Парковка на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта" (Street parking, free, suitable for cargo transport), and "Количество парковочных мест: 20" (Number of parking spaces: 20).

Источник информации: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_4320865626?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlZ3ZpQlgxOTNVRE10OXI5jt9OpPG7j8AAAA

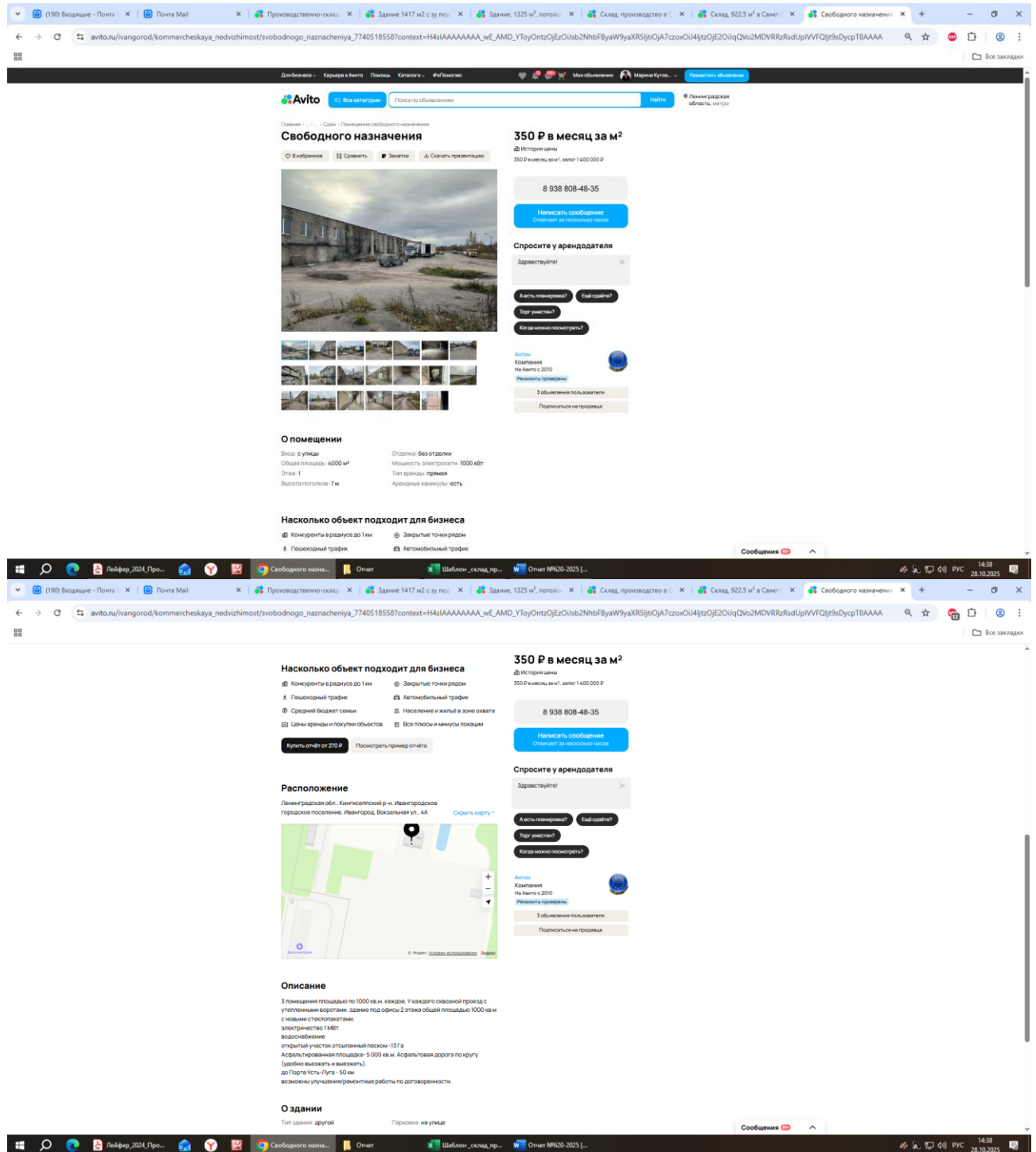
Объект-аналог №2

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main content is a listing for a warehouse. The title is "Склад, 922.5 м²" (Warehouse, 922.5 m²). The price is "350 Р в месяц" (350 R per month). The listing includes a main photo of the warehouse and several smaller thumbnail photos. Below the photos, there is a section titled "О помещении" (About the room) with the following details: "Вид: со двора" (View: from the yard), "Общая площадь: 922.5 м²" (Total area: 922.5 m²), "Этаж: 1" (Floor: 1), "Высота потолка: 6 м" (Ceiling height: 6 m), "Отделка: частовая" (Finishing: common). Other details include "Мощность электросети: 100 кВт" (Power capacity: 100 kW), "Тип аренды: прямая" (Type of rental: direct), "Арендная категория: вост" (Rental category: east), and "Минимальный срок аренды: 11 мес." (Minimum rental term: 11 months). The contact number is "8 958 419-53-99".

This screenshot shows the same Avito listing but with more details. The "Насколько объект подходит для бизнеса" (How suitable is the object for business) section includes: "Конкуренция в радиусе до 1 км" (Competition in radius up to 1 km), "Пешеходный трафик" (Pedestrian traffic), "Средний бюджет семьи" (Average family budget), "Цены аренды и покупки объектов" (Rental and purchase prices of objects), "Закрывать точки рядом" (Close points nearby), "Автомобильный трафик" (Automobile traffic), "Население и жилой в зоне охвата" (Population and residential in coverage zone), and "Все плюсы и минусы локации" (All pros and cons of the location). The "Расположение" (Location) section shows a map of the area in Leningradskaya obl., Leningradskiy r-n, Vilovskoye gorodskoye poseleniye, territoriya Yuchnaya chast', proizvodstvennaya zona Gorenovo, Volynskoye sh. 4. The "Описание" (Description) section states: "Сдам помещение под склад-производство, 922.5 кв.м + офис 80 кв.м, электричество 100квт., вода, канализация. От собственника, без комиссии и скрытых взносов." (I will rent a room for warehouse-production, 922.5 sq.m + office 80 sq.m, electricity 100kw, water, sewerage. From the owner, without commission and hidden fees). The "О здании" (About the building) section includes: "Тип здания: другой" (Building type: other), "Класс здания: B" (Building class: B), "Парковка на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта" (Street parking, free, suitable for heavy transport), and "Количество парковочных мест: 30" (Number of parking spaces: 30).

Источник информации: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_922.5_m_2748613150?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5JjtiOjA7czo0Ij4jtzOjE2OjI3VWZrUHZmSWpSTFh5dnRwIj9znBxTT8AAAA

Объект-аналог №3



Источник информации:

https://www.avito.ru/ivangorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7740518558?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIqQVVo2MDVRRzRsdUplVVFQIjt9sDycpT8AAAA

В результате интервьюирования представителя продавца, Оценщиком было выяснено, что помещения могут сдаваться частями.

Наличие судебных решений по объекту¹²

ЭЛЕКТРОННОЕ ПРАВОСУДИЕ

Поиск по документам

Текст документа
47-15-0102003.277

Вид спора
вид спора

Категория спора

Участия дела
название, ИНН или ОГРН

Суд
название суда

Номер дела
например, А50-5568/08

Период поиска
с: __.__.____ по: __.__.____

Найти
Сбросить все

Тип документа: Решение - Статус: Только не завершённые - Год: Любая -

Нет результатов

По вашему запросу дел не найдено

Рекомендации
Убедитесь, что все слова написаны без ошибок.
Попробуйте использовать другие ключевые слова.
Попробуйте уточнить другой период поиска.
Используйте поиск по картотеке арбитражных дел.

¹² Источник информации: <https://kad.arbitr.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Отчету №620-2025
Копии документов, переданных Заказчиком

Правоустанавливающие документы:

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2025, поступившего на рассмотрение 05.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
05.08.2025г. № КУВН-001/2025-150501025			
Кадастровый номер:	47:15:0102003:277		
Номер кадастрового квартала:	47:15:0102003		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1294-3-Х!!; Условный номер 47-47-27.013/2011-119		
Местоположение:	Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом.ХII		
Площадь:	1819.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № технический		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	24212321.05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:15:0102003:143		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2378BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
05.08.2025г. № КУВН-001/2025-150501025			
Кадастровый номер:	47:15:0102003:277		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2378BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

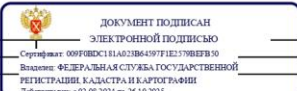
Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
05.08.2025г. № КУВН-001/2025-150501025		Кадастровый номер: 47:15:0102003:277	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие "Охранное агентство "Эскарп-НВ", ИНН: 3651008460, ОГРН: 1093668014527
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:15:0102003:277-47/097/2025-2 19.02.2025 10:16:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.07.2025 13:09:30	
	номер государственной регистрации:	47:15:0102003:277-47/055/2025-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Останкинский ОСП, № 626140512/7710 (339847/25/7710-ИП), выдан 20.07.2025, Останкинский Отдел судебных приставов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F00D31E1A02786497FE1798F8F30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

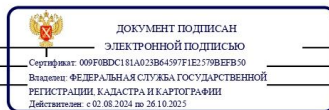
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
05.08.2025г. № КУВН-001/2025-150501025		Кадастровый номер: 47:15:0102003:277	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	16.04.2025 10:52:22	
	номер государственной регистрации:	47:15:0102003:277-47/054/2025-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 45101612357680, выдан 15.04.2025, 77010, Останкинский ОСП полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судебный пристав-исполнитель старший лейтенант внутренней службы Боярская Юлия Викторовна	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.03.2025 16:03:16	
	номер государственной регистрации:	47:15:0102003:277-47/167/2025-4	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F00D31E1A02786497FE1798F8F30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен: с 02.08.2024 по 30.10.2025</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

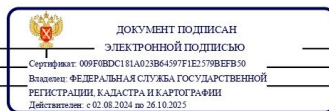
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 6		
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150501025		
Кадастровый номер:		47:15:0102003:277
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Останкинский ОСП, № 599275716/7710 (95206/25/77010-ИП), выдан 24.03.2025, Останкинский ОСП полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Боярская Юлия Викторовна
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	19.02.2025 10:16:42
	номер государственной регистрации:	47:15:0102003:277-47/097/2025-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.02.2025 на 60 месяцев с даты с даты заключения Договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 28.05.2024 Акт приема-передачи к Договору купли-продажи нежилого помещения от 28 мая 2024 г., выдан 28.05.2024



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 6

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 6		
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150501025		
Кадастровый номер:		47:15:0102003:277
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Сосновый Бор

«28» мая 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «НВ Групп» в лице Генерального директора Новичихиной Елены Игоревны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «Охранное агентство «Эскарп-НВ» в лице Гопта Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 20 января 2023г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность помещение (далее-Помещение), назначение: нежилое, этаж: технический, общей площадью 1819,1 кв.м., местоположение: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Мира, д.1, корп.3, пом. XII.

Кадастровый номер 47:15:0102003:277.

1.2. Помещение находится в собственности Продавца, что подтверждается Договором №05-НВ-Г/2018 купли-продажи недвижимого имущества от 12 сентября 2018г.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, не являются предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Подготовить Помещение к передаче, включая составление акта о приеме-передаче Помещения (далее - акт приема-передачи), являющегося неотъемлемой частью Договора.

В акте приема-передачи фиксируются данные о состоянии объекта. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть указаны в акте приема-передачи.

2.1.2. Передать Покупателю Помещение по акту приема-передачи в течение десяти дней после подписания настоящего Договора.

Обязательство Продавца передать Помещение Покупателю считается исполненным после передачи Помещения Покупателю и подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.1.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Помещение в ЕГРН.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Уплатить сумму Договора (п. 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных п. 3.2. п. 3.4. Договора.

2.2.2. Перед подписанием акта приема-передачи осмотреть Помещение и проверить его состояние.

2.2.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Помещение в ЕГРН

2.3. Стороны обязуются подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, документы для государственной регистрации согласно п. п. 2.1.3 и 2.2.3 Договора не позднее «28» июля 2024г.

2.4. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода прав на Помещение несет Покупатель.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения переходит к Покупателю после передачи Помещения и подписания Сторонами акта приема-передачи.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Сумма Договора включает цену Помещения и составляет 45 000 000 (Сорок пять миллионов) рублей, НДС не облагается.

3.2. Срок оплаты суммы договора: не позднее 26 июля 2024г. Покупатель вправе оплатить сумму договора частями, согласовав с Продавцом периодичность оплаты.

3.3. Проценты на сумму оплаты по Договору не начисляются и не уплачиваются.

3.4. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре. Оплата суммы Договора производится Покупателем за счет кредитных средств ПАО «Сбербанк» по аккредитивной форме расчетов.

3.5. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить неустойку (пени) в размере 0,1 процентов от неуплаченной суммы Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение Продавцом срока передачи объекта Покупатель вправе потребовать от Продавца уплатить неустойку (пени) в размере 0,1 процентов от суммы Договора (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

4.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: (запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия).

5.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

5.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 (тридцати) дней, то каждая сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии подтверждается распиской, которая должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлена, с момента ее доставки указанной Стороне или ее представителю. Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

2

6.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

6.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

6.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 6.4 Договора, спор передается в арбитражный суд в соответствии с законодательством.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

8.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения могут направляться Сторонами электронной почтой или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

8.3. К Договору прилагаются:

- выписка из ЕГРН, удостоверяющая право собственности на объект (приложение N 1).

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Общество с ограниченной ответственностью
«НВ Групп»
ИНН 3651008439 КПП 365101001
394018, Воронежская область, г.
Нововоронеж, ул. Мира, д.1Б, литер А оф.9
Центрально-Черноземный банк Сбербанка
РФ г.Воронеж
р/с 40702810613000003884 к/с
30101810600000000681 БИК 042007681

Покупатель

Общество с ограниченной ответственностью
Частное охранное предприятие
«Охранное агентство «Эскарп-НВ»
ИНН 3651008460 КПП 771701001
129515, город Москва, улица Академика
Королева, дом 13 строение 1, эт 4 пом V ком
48

Центрально-Черноземный банк Сбербанка
РФ г.Воронеж
р/с 40702810513000002781 к/с
30101810600000000681 БИК 042007681

Генеральный директор



Новичихина Е.И.

По доверенности от 20 января 2023г.



Гопта С.И.

Сделано в г. Воронеж, район г. Воронеж
Воронежская область, г. Воронеж,
Ленинский проспект, 174т
Создан электронный образ документа
ФИО Макарова М.А.
Подпись Макарова М.А. дата 13.01.2014



[Handwritten signature]

Голта С.И.

Новичихина Е.И.

Пропито, пронумеровано, скреплено печатью
(три) листа

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ от «28» мая 2024г.**

г. Сосновыи Бор

«28» мая 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «НВ Групп» в лице Генерального директора Новичихиной Елены Игоревны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «Охранное агентство «Эскарп-НВ» лице Гопта Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 20 января 2023г., именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора Продавец передал, а Покупатель принял Помещение (далее-Помещение), назначение: нежилое, этаж: технический, общей площадью 1819,1 кв.м., местоположение: Ленинградская область, г. Сосновыи Бор, ул.Мира, д.1, корп.3, пом. XII. Кадастровый номер 47:15:0102003:277.

Помещение осмотрено Покупателем, состояние Помещения соответствует его техническим характеристикам.

Продавец

Общество с ограниченной ответственностью
«НВ Групп»
ИНН 3651008439 КПП 365101001
394018, Воронежская область, г.
Нововоронеж, ул. Мира, д.1Б, литер А оф.9
Центрально-Черноземный банк Сбербанка
РФ г.Воронеж
р/с 40702810613000003884 к/с
30101810600000000681 БИК 042007681



Генеральный директор

Новичихина Е.И.

Покупатель

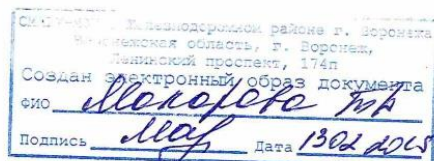
Общество с ограниченной ответственностью
Частное охранное предприятие
«Охранное агентство «Эскарп-НВ»
ИНН 3651008460 КПП 771701001
129515, город Москва, улица Академика
Королева, дом 13 строение 1, эт 4 пом V ком
48

Центрально-Черноземный банк Сбербанка
РФ г.Воронеж
р/с 40702810513000002781 к/с
30101810600000000681 БИК 042007681



По доверенности от 20 января 2023г.

Гопта С.И.



Технические документы:

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Ломоносовское БТИ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**
Встроенные помещения №XII
расположенное в здании, находящемся по адресу

адрес объекта	Ленинградская область
или	г. Сосновый Бор
местоположение	ул. Мира д. 1 корпус 3

Реестровый номер	<input type="text"/>
Кадастровый (условный) номер	47-47-27/013/2011-119
Инвентарный номер	1294-3-XII

Составлен по данным инвентаризации от **12.08.2015**

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 32

Действителен с приложением плана помещения.

ГУП «Леноблинвентаризация»
АРМ БТИ (ИВБ 4 0140 03 10)

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания 1984 Этажность 1-4 Физический износ 28 %.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	стены-панельные, кирпичные участки; колонны-ж/б и металлич.
2. Перегородки (материал)	кирпичные, металлич.
3. Перекрытия (материал)	из железобетонных плит
4. Полы:	бетонные
5. Проемы:	
оконные	
дверные	заводского изготовления
6. Отделка стен:	без отделки
7. Отделка потолков:	без отделки
8. Наличие:	
Электрооборудование	открытая проводка

IV. Стоимость нежилого помещения

Действительная инвентаризационная стоимость на 2014 г. составляет 2568962 руб.

« 14 » августа 2015 г.

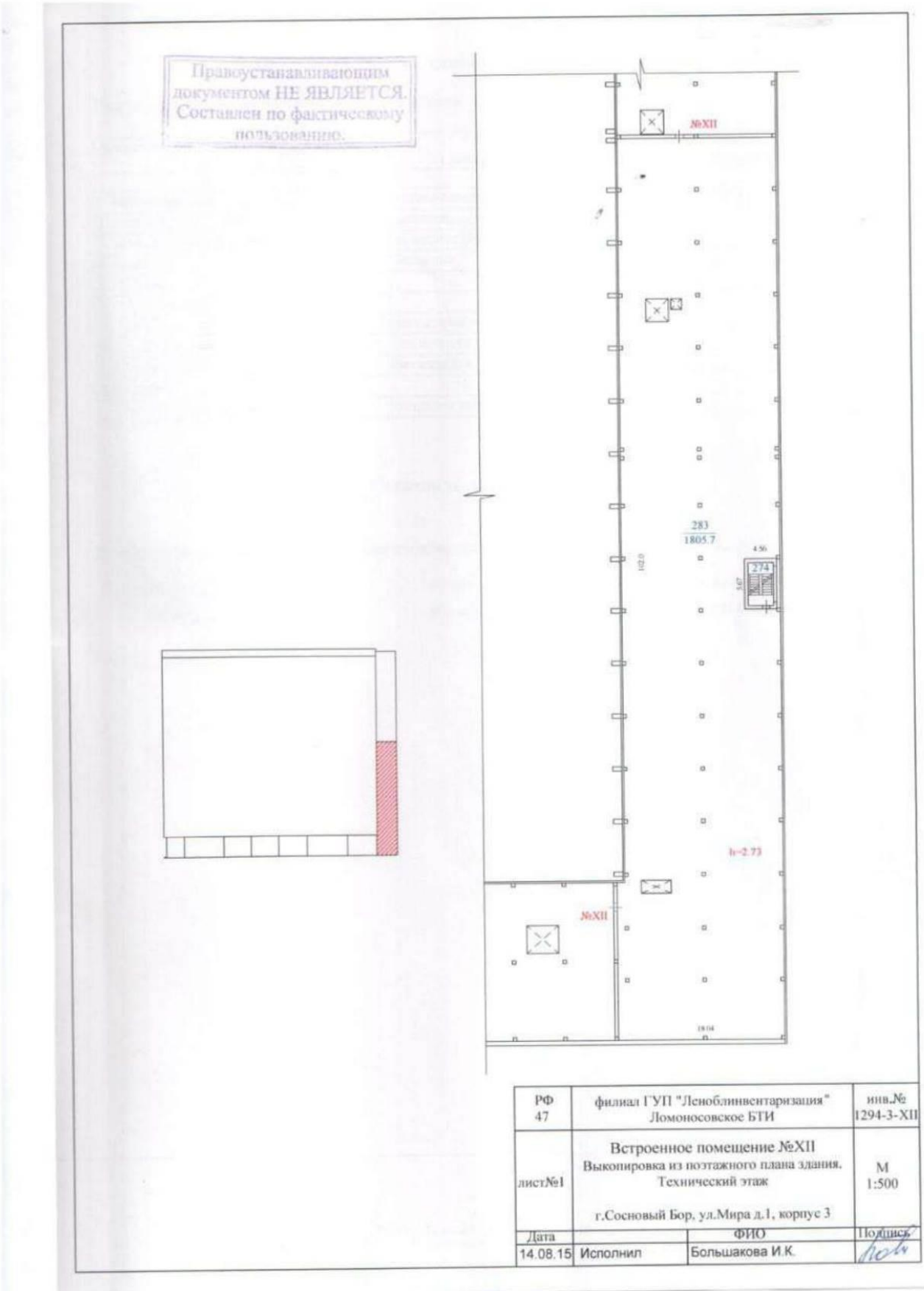
« 14 » августа 2015 г.

Исполнил

М.К. Болушикова

И.о. директора БТИ

Л.М. Федоренко



РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Ломоносовское БТИ	инв.№ 1294-3-XII
лист №1	Встроенное помещение №XII Выкопировка из поэтажного плана здания. Технический этаж г.Сосновый Бор, ул.Мира д.1, корпус 3	М 1:500
Дата 14.08.15	Исполнил	Подпись
	Большакова И.К.	<i>[Signature]</i>



Прочито _____ 3 _____ листов
Дата « 14 » _____ 2015г.
Подпись _____ Федоренко Л.М.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 к Отчету №620-2025
Копии документов на право
осуществления оценочной деятельности





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

АО "ВСТИ"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Чернов Дмитрий Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «18» июля 2016 г. за регистрационным номером 009939

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №035777-1 от 09.02.2024, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2027;
2. №043387-2 от 23.08.2024, Оценка движимого имущества, действителен до 23.08.2027;
3. №040804-3 от 04.07.2024, Оценка бизнеса, действителен до 04.07.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО: с 05.06.2023 по 05.06.2025

Место работы (основное): Акционерное общество "Воронежстройинформ" (ИНН 3664006492)

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 14 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-009939 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-009939 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №362403079737 от 19.04.2016 АНО ДПО "Региональный Банковский Учебный Центр" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №103605 0151980 от 24.06.2015 ФГБОУ ВПО "Воронежский государственный архитектурно - строительный университет" (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 04.03.2019 - 24.03.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
2. Плановая, 10.03.2022 - 10.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена;

3. Плановая, 27.01.2025 - 12.02.2025, основание проведения: Протокол Совета РОО №29 от 16.10.2024 года, результат: Пройдена

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 05.03.2025 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 марта 2025 г.

Дата составления выписки 05 марта 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035777-1 « 09 » февраля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

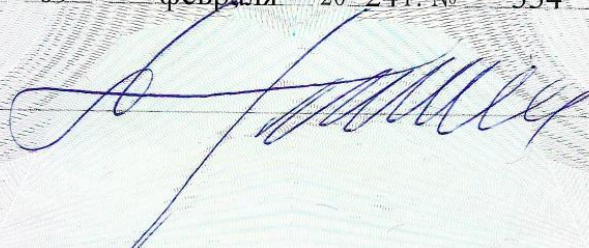
«Оценка недвижимости»

выдан Чернову Дмитрию Сергеевичу

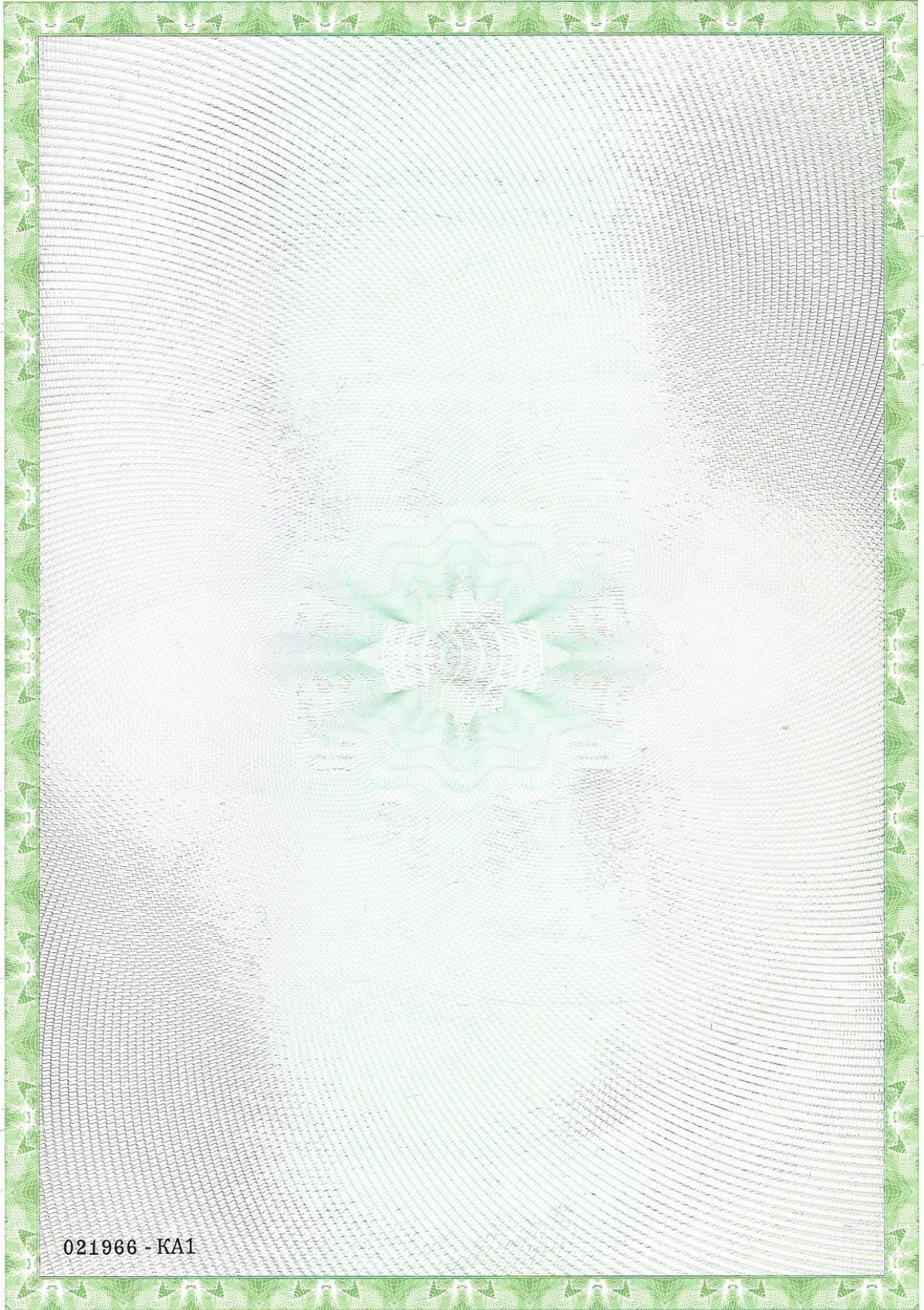
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » февраля 20 24 г. № 334

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » февраля 20 27 г.



ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-524-178708/24

02.12.2024 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Чернов Дмитрий Сергеевич**
Паспортные данные: 20 06, 818950, отделением УФМС России по Воронежской области в Центральном районе г. Воронежа, 24.07.2007 г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. Средне-Московская, дом 7, кв. 234
E-mail: vsti@vsti.vrn.ru
Тел.: +7(910) 744-28-74
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
E-mail: natalya.ryzhkova@ingos.ru; Тел.: + 7 473 250 95 05, доб.: 483
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2025 года по «31» декабря 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 000 (три тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **28.12.2024 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
- 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:** 10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Чернов Дмитрий Сергеевич

От Страхователя:
Чернов Д.С.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимова Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность №1187335-524/24 от 22.01.2024 года



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-178677/24

02.12.2024 г. г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Акционерное общество «Воронежстройинформ»
394006, г. Воронеж, ул. 20-Летия Октября, д. 103
ИНН: 3664006492
E-mail: vsti@vsti.vrn.ru
Тел.: 8-910-744-28-74
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
E-mail: natalya.ryzhkova@ingos.ru
Тел.: +7 7(473) 250-95-05 доб. 483
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ). РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «01» января 2025 года по «31» декабря 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 24.12.2010 г.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000 (сто миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **28 300 (двадцать восемь тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **28.12.2024 г.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при

Страхователь



Страховщик



Договор № 433-524-178677/24

осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

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

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
АО «ВСТИ»

От Страхователя:
Чернова Л.В.
Генеральный директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Ефимовская Ю.Б.

Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области

Доверенность №1187335-524/24 от 22.01.2024 года



