



УТВЕРЖДАЮ:
«24» сентября 2025 г.

Частнопрактикующий оценщик

_____ Л.К. Васильев

м.п.

Отчет №30-05-25-ю/5

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Адрес объекта оценки: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7.

| | |
|---------------------------|---|
| Заказчик : | Государственное предприятие Астраханской области проектно-технологический трест "Оргтехстрой" |
| Дата оценки : | 24 сентября 2025 года |
| Основание для оценки | Договор №30-05-25-ю от 15.05.2025г. |
| Цель и задача оценки : | Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для целей реализации имущественных прав |
| Оценщик : | Частнопрактикующий оценщик Васильев Леонид Константинович |
| Дата составления отчета : | 24 сентября 2025 года |

Астрахань 2025

О Г Л А В Л Е Н И Е :

| | |
|---|----|
| ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА | 3 |
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 10 |
| 5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 11 |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 12 |
| 7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 16 |
| 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 16 |
| 9. АНАЛИЗ РЫНКА | 23 |
| 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 42 |
| 11. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ | 42 |
| 12. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ | 43 |
| 13. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ | 46 |
| 14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ | 67 |
| 15. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, МАТЕРИАЛЫ WEB-САЙТОВ | 67 |
| 16. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА СРО | 68 |
| 17. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА СРО ОЦЕНЩИКОВ . 69 | |
| 18. УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ В КАЧЕСТВЕ ЧАСТНОПРАКТИ- КУЮЩЕГО ОЦЕНЩИКА | 70 |
| 19. ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА | 71 |
| 20. ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ | 72 |
| 21. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В СРО | 73 |
| 22. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ОЦЕНЩИКА | 74 |
| 23. ПРИЛОЖЕНИЕ | 75 |

*Конкурсному управляющему
Государственного предприятия Астраханской области
«Проектно-технологический трест «Оргтехстрой»
(ОГРН 1023000848903, ИНН 3015002486)*

Савину А.П.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Уважаемый Александр Петрович!

В соответствии с договором №30-05-25-ю от 15.05.2025г., заключенным между Вами и Частнопрактикующим оценщиком Васильевым Леонидом Константиновичем, произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в составе:

- 1) Производственный корпус, к/н 30:09:090211:113, литер строения А, общей площадью 147,7 кв.м*
- 2) Склад материалов, к/н 30:09:090211:235, литер строения Б, общей площадью 238,7 кв.м*
- 3) Боксы для техники, к/н 30:09:090211:151, литер строения В, общей площадью 331,1 кв.м*
- 4) Забор литер строения I, общей протяженностью 0,13 км*
- 5) Земельный участок, к/н 30:09:090211:15, общей площадью 15 036,0 кв.м (право аренды)*

Адрес объекта оценки: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7

Оценка проведена по состоянию на 24 сентября 2025г.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, по состоянию на дату оценки с округлением и НДС по правилам округления составит:

15 908 970,00 рублей

**Пятнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят рублей
00 коп.**

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, по состоянию на дату оценки без учета НДС по правилам округления составит:

15 678 308,33 рублей

Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч триста восемь рублей, 33 коп.

в том числе:

| № | Наименование | С НДС, руб. | Без НДС, руб. |
|-------|--|----------------------|----------------------|
| 1 | Производственный корпус, к/н 30:09:090211:113, литер строения А, общей площадью 147,7 кв.м | 248 250,00 | 206 875,00 |
| 2 | Склад материалов, к/н 30:09:090211:235, литер строения Б, общей площадью 238,7 кв.м | 393 690,00 | 328 075,00 |
| 3 | Боксы для техники, к/н 30:09:090211:151, литер строения В, общей площадью 331,1 кв.м | 633 400,00 | 527 833,33 |
| 4 | Забор литер строения I, общей протяженностью 0,13 км | 108 630,00 | 90 525,00 |
| 5 | Земельный участок, к/н 30:09:090211:15, общей площадью 15 036,0 кв.м (право аренды) | 14 525 000,00 | 14 525 000,00 |
| Итого | | 15 908 970,00 | 15 678 308,33 |

При возникновении каких-либо вопросов по оценке обращайтесь непосредственно к нам.
Благодарю Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Частнопрактикующий оценщик

Васильев Л.К.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

В соответствии договором №30-05-25-ю от 15.05.2025г., произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект недвижимого имущества в составе:

- 1) Производственный корпус, к/н 30:09:090211:113, литер строения А, общей площадью 147,7 кв.м
- 2) Склад материалов, к/н 30:09:090211:235, литер строения Б, общей площадью 238,7 кв.м
- 3) Боксы для техники, к/н 30:09:090211:151, литер строения В, общей площадью 331,1 кв.м
- 4) Забор литер строения I, общей протяженностью 0,13 км
- 5) Земельный участок, к/н 30:09:090211:15, общей площадью 15 036,0 кв.м (право аренды)

Адрес объекта оценки: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составит:

| Применяемый подход | Стоимость по подходам, руб. | Достоверность подхода, % | Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Затратный | 15 908 970,00 | 100,00 | 15 908 970,00 | 15 678 308,33 |
| Сравнительный | xxx | xxx | | |
| Доходный | xxx | xxx | | |

1.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, по состоянию на дату оценки с округлением и НДС по правилам округления составит:

15 908 970,00 рублей

**Пятнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят рублей
00 коп.**

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, по состоянию на дату оценки без учета НДС по правилам округления составит:

15 678 308,33 рублей

Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч триста восемь рублей, 33 коп.

в том числе:

| № | Наименование | С НДС, руб. | Без НДС, руб. |
|-------|--|----------------------|----------------------|
| 1 | Производственный корпус, к/н 30:09:090211:113, литер строения А, общей площадью 147,7 кв.м | 248 250,00 | 206 875,00 |
| 2 | Склад материалов, к/н 30:09:090211:235, литер строения Б, общей площадью 238,7 кв.м | 393 690,00 | 328 075,00 |
| 3 | Боксы для техники, к/н 30:09:090211:151, литер строения В, общей площадью 331,1 кв.м | 633 400,00 | 527 833,33 |
| 4 | Забор литер строения I, общей протяженностью 0,13 км | 108 630,00 | 90 525,00 |
| 5 | Земельный участок, к/н 30:09:090211:15, общей площадью 15 036,0 кв.м (право аренды) | 14 525 000,00 | 14 525 000,00 |
| Итого | | 15 908 970,00 | 15 678 308,33 |

1.5. Заявление о соответствии

Оценщик данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
2. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах товарных рынков г. Астрахани и Астраханской области, с учетом оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются персональным не предвзятым профессиональным суждением;
3. оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчёта, оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
4. вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
5. задание на оценку не основывалось на требованиях определения оговорённой цены;
6. анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчёт составлен в соответствии со стандартами оценки; рыночная стоимость признаётся действительной на дату оценки;
7. оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно, а также не совершает в интересах заказчика действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.
8. рыночная стоимость является рекомендуемой для цели, указанной в качестве цели оценки¹.

Оценщик

Васильев Л.К.

¹ Налоговый кодекс РФ предусматривает налоговую ответственность налогоплательщиков – юридических лиц за расхождение сумм сделки и рыночной стоимости объектов сделки на 20 и более процентов.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Основание для проведения оценки | Договор №30-05-25-ю от 15.05.2025г. |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | <ol style="list-style-type: none"> 1) Производственный корпус, к/н 30:09:090211:113, литер строения А, общей площадью 147,7 кв.м 2) Склад материалов, к/н 30:09:090211:235, литер строения Б, общей площадью 238,7 кв.м 3) Боксы для техники, к/н 30:09:090211:151, литер строения В, общей площадью 331,1 кв.м 4) Забор литер строения I, общей протяженностью 0,13 км 5) Земельный участок, к/н 30:09:090211:15, общей площадью 15 036,0 кв.м (право аренды) <p>Адрес объекта оценки: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7.</p> |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для целей реализации имущественных прав. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки | <p>Субъект права: Государственное предприятие Астраханской области проектно-технологический трест "Оргтехстрой"</p> <p>Вид права: право хозяйственного ведения.</p> |
| Определение вида оцениваемой стоимости (база оценки) | Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства |
| Цели и задачи оценки | <p>Определение рыночной стоимости объектов оценки в отчете задачами оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): | Оценщику неизвестны |
| 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 стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для целей реализации имущественных прав |
| Источник информации, на основании которого приняты | 1. Распоряжение №7/121 от 07.07.2014г. О внесении изменений в Реестр государственного имущества |

| | |
|---|---|
| основные количественные характеристики объектов оценки | Астраханской области и праве хозяйственного ведения. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2021г. 3. Технический паспорт. |
| Дата определения стоимости | 24 сентября 2025 года |
| Период обследования объекта | 15 мая 2025 года |
| Период проведения оценки | 15 мая 2025 года по 24 сентября 2025 года |
| Дата составления Отчета | 24 сентября 2025 года |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Границы интервала рыночной стоимости объектов оценки, в котором может находиться эта стоимости, не требуется. |
| Специальные допущения | Не требуется. |
| Особые условия | Не зарегистрировано |
| Осмотр объекта | Осмотр объекта был произведен |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов | Не требуется |
| Форма составления отчета об оценке | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе |
| 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 |

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

| | |
|-----------|--|
| Заказчик | Государственное предприятие Астраханской области проектно-технологический трест "Оргтехстрой" |
| Реквизиты | Юр. Адрес: Астрахань, ул. Свердлова/Шелгунова, 52/6 ИНН 3015002486 ОГРН 1023000848903 Р/сч 4060281030003000003 в банке АО ВКАбанк кор. Сч. 30101810700000000 БИК 041203729 |

Сведения об организации и оценщике

| | |
|---|---|
| Организация: | Частнопрактикующий оценщик – Васильев Леонид Константинович |
| Организационно-правовая форма | Частнопрактикующий оценщик |
| Местонахождение: | г. Астрахань, ул. Кирова, 36, офис 307. |
| Юридический адрес: | 414000, г. Астрахань, ул. Трофимова, 10, кв. 132 |
| Номер контактного телефона/ Адрес электронной почты | 8-929-74-000-80 /neocentr30@yandex.ru |
| Основной государственный регистрационный номер, реквизиты | ИНН 301726009483 Паспорт серии РФ 12 11 №410198 выдан 08.02.2012г. ОУФМС России по Астраханской области в Советском |

| | |
|--|--|
| | районе гор. Астрахани, код подразделения 300-003, Зарегистрирован: г. Астрахань, ул. Трофимова, 10, кв. 132 |
| Сведения об оценщике, проводившем оценку | Васильев Леонид Константинович 8-929-74-000-80 /neocentr30@yandex.ru 414000, г. Астрахань, ул. Трофимова, 10, кв. 132 |
| Сведения о страховании оценщиков | Частнопрактикующий оценщик Васильев Леонид Константинович Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщика №3791R/776/00001/25 от 09.01.2025г. Срок страхования: с 26.01.2025 г. по 25.01.2026 г. Страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей |
| Информация о специалистах организации | Васильев Леонид Константинович Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков» с 02.04.2018 г. регистрационный № 01003, адрес РАО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1 Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия №232403241000, от 14 июля 2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности 11 лет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035610-1 от 15.01.2024г. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | Настоящим частнопрактикующий оценщик Васильев Леонид Константинович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались |

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- ✓ Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- ✓ Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете
- ✓ Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- ✓ Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- ✓ Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- ✓ Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
- ✓ Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- ✓ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- ✓ Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- ✓ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- ✓ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда

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

✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости

Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет выкуплен по указанной стоимости.

✓ Материалы, передаваемые Оценщиком Заказчику, считаются Отчетом об оценке только в полном виде, с неповрежденными нитями прошива.

✓ Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Вывод о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» в стандартах оценки, которые издает RICS.

✓ Статус Оценщика определяется как «независимый оценщик», – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату товаров и услуг, за исключением оплаты консультационных услуг.

✓ Статус юридического лица определяется как «независимая организация», которая не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведения оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.2. Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

При проведении оценки учтены условия, указанные в п. 4 «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре **и при выполнении условий данного договора №30-05-25-ю от 15.05.2025г.** В случаях отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете считаются недействительными.

4.3. Рекомендуемые цены сделок

В общем случае, рекомендуемой для совершения сделки величиной является рыночная стоимость. Данный термин предполагает законное использование, что, в свою очередь, накладывает на типичного продавца ответственность по гарантиям работоспособности объекта. В данном случае продавец не заинтересован в гарантийном обслуживании и обслуживание производится в соответствии с требованиями ГК РФ. Соответственно, в расчетах стоимостных параметров необходимо учесть отсутствие гарантийных обязательств по работоспособности и производить реализацию на условия «как есть».

Исходя из перечисленного:

- с учетом требований закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приведена рыночная стоимость права собственности на объект оценки;

- с учетом требований Налогового Кодекса Российской Федерации приводится наиболее вероятная цена реализации без принятия на продавца гарантийных обязательств.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, района расположения объекта.
- Сбор специальных данных и их анализ. Собрана информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения документации и консультаций. Был проведен также анализ цен предложения на рынке.

– Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод для использования в подходах сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объектов недвижимости для района расположения объекта.

– Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки стоимости объекта были рассмотрены элементы стандартных подходов. Вычислена рыночная стоимость объекта оценки (право собственности).

– Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины. Учтены документально подтвержденные данные по объекту оценки для расчета взвешенного значения.

– Подготовка отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде данного отчета.

Детализация информации остановлена на этапе, когда использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определенная в ходе оценки величина не является директивой; это – рекомендуемая величина.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете.

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

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.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

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 обременяющего 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.

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандартов оценки СРО «РАО» 2015 г., гармонизированных с Международными стандартами оценки (2015) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Применение Стандартов СРО «РАО» 2015 г., обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов СРО «РАО» обусловлено тем, что Стандарты оценки СРО «РАО» наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

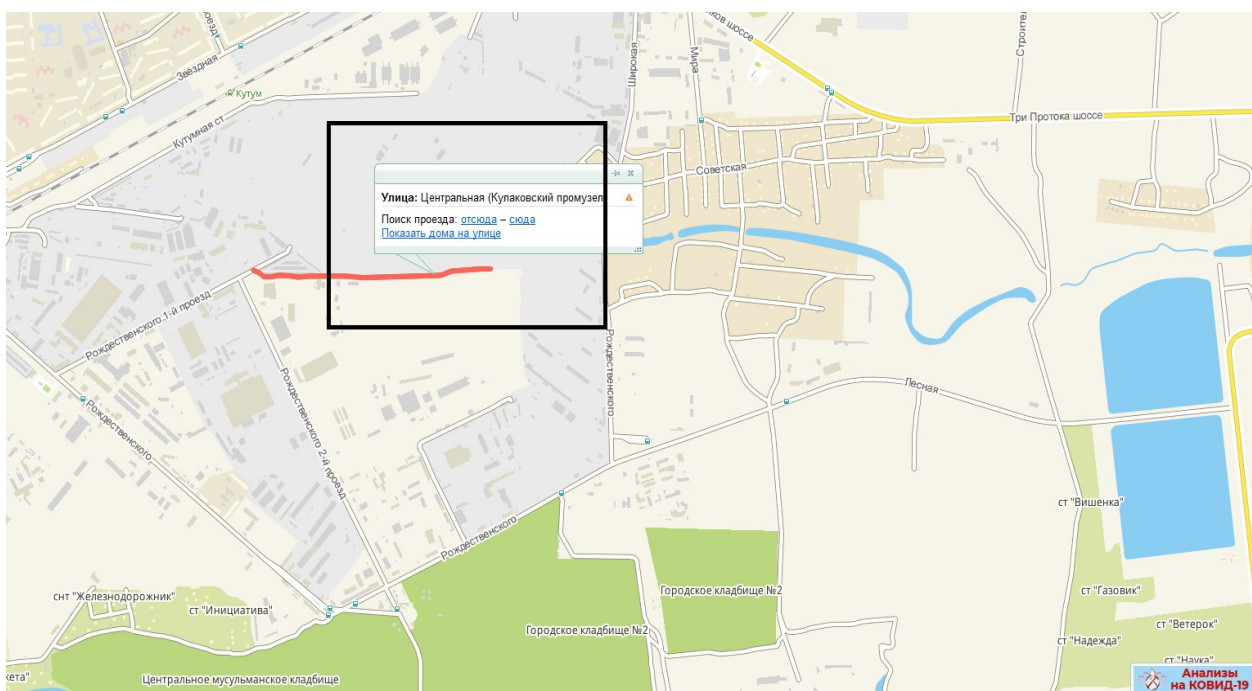
Объекты недвижимости, располагаются в Приволжском районе, Астраханской области. В непосредственной близости – производственно-складские объекты.

| | |
|--|---|
| Местонахождение объекта | Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7 |
| Время проезда до центра: | |
| на общественном транспорте | 40-50 минут |
| на личном транспорте | До 30 минут |
| Расстояние до остановок общественного транспорта | До 500 м |
| | Ближайшее окружение |
| Границы окружения | Производственно-складские объекты |
| Типичное использование окружения | Производственно-складские объекты |
| Основной тип застройки | Уличная, близко стоящие здания |
| Основной тип зданий | Кирпичные/Деревянные |
| Качество застройки | Смешанное |
| Полнота застройки | 40,00% |
| Этажность застройки | В основном малоэтажные здания |
| Социальная инфраструктура | Магазины, предприятия сферы торговли и услуг, жилые дома |
| Объекты повышенной опасности | Отсутствуют |
| Благоустройство территории | Освещение |
| Источник информации | Личный осмотр |

Анализ местоположения

Стоимость объектов недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, уровнем деловой активности, законодательными ограничениями и т.д. Немаловажным фактором является обеспеченность инфраструктурой: возможность подключения централизованных коммуникаций для водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электрификации и телефонизации.

Анализ местоположения объектов позволяет сделать вывод о том, что они в основном соответствуют вышеперечисленным критериям полезности, их коммерческая привлекательность оценивается как низкая.



Сведения об обременениях

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 30.06.2008) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) "...ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);..."

Информация не предоставлена.

Юридическое описание объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7.

На земельный участок, на котором расположен рассматриваемый в отчете объект оценки предоставлены правоподтверждающие документы, однако, согласно заданию на оценку, оценка производится без учета рыночной стоимости земельного участка, поэтому далее в отчете права на земельный участок под объектом оценки не рассматривались как объект купли-продажи, и, соответственно, его стоимость не включалась в стоимость объекта оценки ввиду специфики использования результатов оценки.

Сведения о балансовой и остаточной стоимости Заказчиком не предоставлены.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (ФСО №3 п. 8ж)

При составлении отчета об оценке были использованы следующие документы (копии документов), устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта:

1. Распоряжение №7/121 от 07.07.2014г. О внесении изменений в Реестр государственного имущества Астраханской области и праве хозяйственного ведения.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2021г.
3. Технический паспорт.

Описание объекта оценки

Объект недвижимости находится в техническом состоянии, которое можно охарактеризовать как «неудовлетворительное» - по шкале определения состояния зданий и сооружений (ВСН 53-86 (р)).

Базовые сведения об объекте оценки

Производственный корпус, к/н 30:09:090211:113, литер строения А, общей площадью 147,7 кв.м

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Объект недвижимости | Производственный корпус |
| Год постройки | - |
| Этажность подземная/надземная | 0/1 |
| Группа капитальности | I |
| Техническое состояние | Неудовлетворительное |

Описание оцениваемого объекта

| | |
|--|------------------------------|
| Общая площадь объекта оценки, кв. м. | 147,7 |
| Текущее использование | Не используется |
| Расположение в здании (этажность) | Здание в целом |
| Общий или отдельный вход, ориентация входа | Общий вход |
| Ориентация окон, вид из окон, витринные окна | На улицу |
| Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное) | Смежно-изолированное |
| Планировка (односторонняя, двусторонняя) | Односторонняя |
| Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная) | Функциональная |
| Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт) | Отсутствует |
| Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное) | Устаревшее отечественное |
| Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального) | Требует капитального ремонта |
| Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной) | Требует полной замены |
| Физический износ здания | 88,00% |
| Обеспеченность связью и коммунальными услугами | Отсутствует |

Основные конструктивные элементы. Отделочные работы объекта оценки:

| № | Наименование | Описание конструктивных элементов | Техническое состояние |
|----|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Фундаменты | Кирпично-ленточный | Состояние неудовлетворительное |
| 2 | Стены | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 3 | Перегородки | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 4 | Перекрытия | Ж/бетон | Состояние неудовлетворительное |
| 5 | Крыша | Плоская | Состояние неудовлетворительное |
| 6 | Полы | Бетон | Состояние неудовлетворительное |
| 7 | Проемы | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 8 | Отделочные работы | Отсутствует | Состояние неудовлетворительное |
| 9 | Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | Отсутствуют | Состояние неудовлетворительное |
| 10 | Прочие работы | Прочие | Состояние неудовлетворительное |

Склад материалов, к/н 30:09:090211:235, литер строения Б, общей площадью 238,7 кв.м

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Объект недвижимости | Склад материалов |
| Год постройки | - |
| Этажность подземная/надземная | 0/1 |
| Группа капитальности | I |
| Техническое состояние | Неудовлетворительное |

Описание оцениваемого объекта

| | |
|--|------------------------------|
| Общая площадь объекта оценки, кв. м. | 238,7 |
| Текущее использование | Не используется |
| Расположение в здании (этажность) | Здание в целом |
| Общий или отдельный вход, ориентация входа | Общий вход |
| Ориентация окон, вид из окон, витринные окна | Без окон |
| Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное) | Смежно-изолированное |
| Планировка (односторонняя, двусторонняя) | Односторонняя |
| Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная) | Функциональная |
| Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт) | Отсутствует |
| Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное) | Устаревшее отечественное |
| Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального) | Требует капитального ремонта |
| Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной) | Требует полной замены |
| Физический износ здания | 88,00% |
| Обеспеченность связью и коммунальными услугами | Отсутствует |

Основные конструктивные элементы. Отделочные работы объекта оценки:

| № | Наименование | Описание конструктивных элементов | Техническое состояние |
|----|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Фундаменты | Кирпично-ленточный | Состояние неудовлетворительное |
| 2 | Стены | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 3 | Перегородки | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 4 | Перекрытия | Ж/бетон | Состояние неудовлетворительное |
| 5 | Крыша | Плоская | Состояние неудовлетворительное |
| 6 | Полы | Бетон | Состояние неудовлетворительное |
| 7 | Проемы | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 8 | Отделочные работы | Отсутствует | Состояние неудовлетворительное |
| 9 | Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | Отсутствуют | Состояние неудовлетворительное |
| 10 | Прочие работы | Прочие | Состояние неудовлетворительное |

Боксы для техники, к/н 30:09:090211:151, литер строения В, общей площадью 331,1 кв.м

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Объект недвижимости | Боксы для техники |
|---------------------|--------------------------|

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Год постройки | - |
| Этажность подземная/надземная | 0/1 |
| Группа капитальности | I |
| Техническое состояние | Неудовлетворительное |

Описание оцениваемого объекта

| | |
|--|------------------------------|
| Общая площадь объекта оценки, кв. м. | 331,1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Расположение в здании (этажность) | Здание в целом |
| Общий или отдельный вход, ориентация входа | Общий вход |
| Ориентация окон, вид из окон, витринные окна | Без окон |
| Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное) | Смежно-изолированное |
| Планировка (односторонняя, двусторонняя) | Односторонняя |
| Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная) | Функциональная |
| Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт) | Отсутствует |
| Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное) | Устаревшее отечественное |
| Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального) | Требует капитального ремонта |
| Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной) | Требует полной замены |
| Физический износ здания | 90,75% |
| Обеспеченность связью и коммунальными услугами | Отсутствует |

Основные конструктивные элементы. Отделочные работы объекта оценки:

| № | Наименование | Описание конструктивных элементов | Техническое состояние |
|----|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Фундаменты | Кирпично-ленточный | Состояние неудовлетворительное |
| 2 | Стены | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 3 | Перегородки | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 4 | Перекрытия | Ж/бетон | Состояние неудовлетворительное |
| 5 | Крыша | Плоская | Состояние неудовлетворительное |
| 6 | Полы | Бетон | Состояние неудовлетворительное |
| 7 | Проемы | Кирпичные | Состояние неудовлетворительное |
| 8 | Отделочные работы | Отсутствует | Состояние неудовлетворительное |
| 9 | Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | Отсутствуют | Состояние неудовлетворительное |
| 10 | Прочие работы | Прочие | Состояние неудовлетворительное |

Забор литер строения I, общей протяженностью 0,13 км

| | |
|---------------------|-------|
| Объект недвижимости | Забор |
| Год постройки | - |

Описание оцениваемого объекта

| | |
|---------------------------|---------|
| Общая протяженность, п/ки | 0,13 |
| Материал стен | Ж/бетон |
| Физический износ здания | 80,00% |

Юридическое описание объектов оценки

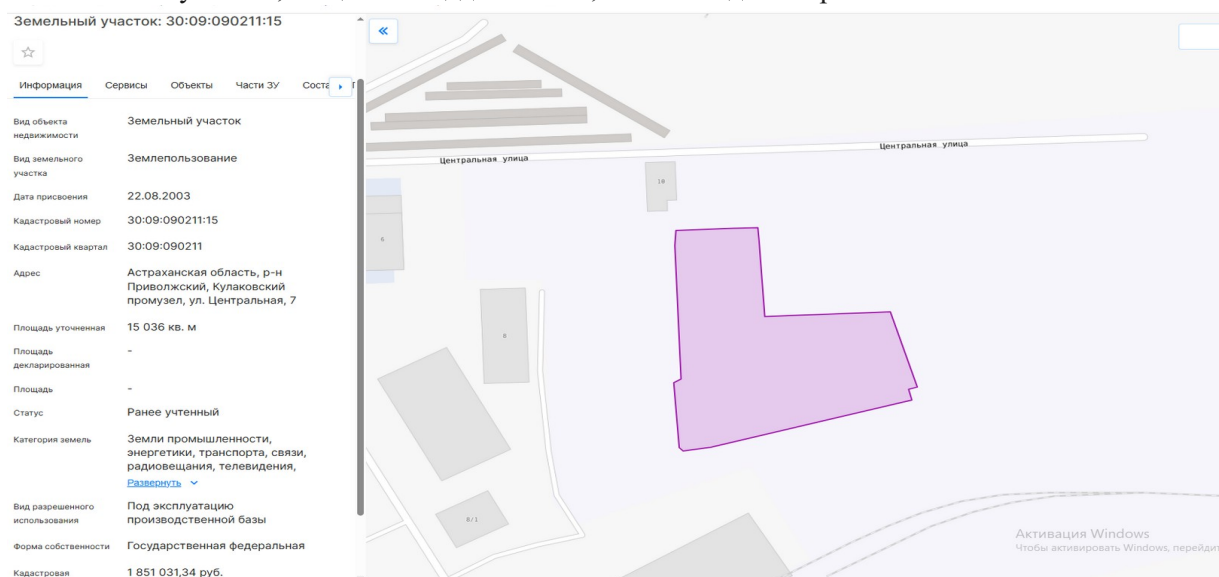
Объект оценки расположен по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7.

Источники информации, на основании которых приняты основные количественные характеристики объектов оценки:

1. Распоряжение №7/121 от 07.07.2014г. О внесении изменений в Реестр государственного имущества Астраханской области и праве хозяйственного ведения.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2021г.
3. Технический паспорт.

Сведения о земельном участке, на котором располагается объект оценки

Земельный участок, общей площадью 15036,0 кв.м с кад. номером 30:09:090211:15



| | |
|--|--|
| Наименование объекта | Земельный участок |
| Ограничения и обременения | Заказчиком не указано |
| Населенный пункт, адрес (ориентира) | Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7 |
| Кадастровый (условный) номер объекта недвижимого имущества | 30:09:090211:15 |
| Общая площадь, кв. м. | 15036,0 кв. м. |
| Балансовая стоимость, руб. | Заказчик не располагает информацией о величине балансовой стоимости объекта недвижимости |
| Зона | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Форма земельного участка | Многоугольная форма |
| Топография | Ровная поверхность, без уклонов |
| Состояние участка | Застроен |

| | |
|--|--|
| Неблагоприятные условия окружающей среды | Отсутствует |
| Транспортная доступность | Низкая |
| Качество дорог | Грунт/Асфальт |
| Состояние дорог | Удовлетворительное |
| Улучшения | Объекты капитальной застройки (производственные объекты) |
| Доступные инженерные коммуникации | Частично присутствуют |
| Категория земель | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Разрешенное использование | Под эксплуатацию производственной базы |
| Сведения об износе и устареваниях | Объекту недвижимости — земельному участку не присущи износы и устаревания |
| Дополнительные сведения | С даты оценки, до даты осмотра использование объекта недвижимости не было изменено |

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Уходящий 2024 год стал годом неожиданно быстрого роста российской экономики, подогретого, с одной стороны, дефицитами труда и предложения товаров, с другой — увеличением бюджетных субсидий и вливаний в обрабатывающие производства и социальные выплаты отдельным категориям населения. Это стимулировало частное потребление и выпуск в отдельных отраслях, поддерживая рост ВВП выше его потенциального устойчивого уровня. Впрочем, уже в 2025–2026 году рост экономики может вернуться к равновесному состоянию на уровне 1,5%.

По итогам января—ноября 2024 года экономика России выросла в годовом выражении на 4,1% и, вероятнее всего, сохранит этот темп и по итогам года — статистический эффект высокой базы 2023 года играет не в пользу его дальнейшего повышения. Такой результат оказался выше даже традиционно оптимистичного целевого прогноза Минэкономки на 2024 год в 3,9% и сильно выше его потенциальных устойчивых долгосрочных темпов в 1,5–2%. Впрочем, причины и качество такого роста важнее размера.

Основной вклад в годовой рост ВВП текущего года был реализован в первом полугодии.

Именно тогда со стороны производства (предложения) быстрому росту экономики способствовали промышленность, розничная торговля, строительство и в меньшей степени сельское хозяйство (см. график). Однако в третьем квартале 2024 года структура производства ВВП заметно изменилась. Помимо традиционных драйверов — промышленности и сферы услуг, существенную роль сыграл госсектор (в особенности государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение) — он обеспечил 0,8 процентного пункта из 3,1% годового роста ВВП в третьем квартале, оценили в Райффайзенбанке.

ДИНАМИКА РЕАЛЬНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ РФ (% К СРЕДНЕКВАРТАЛЬНОМУ В 2018 ГОДУ)

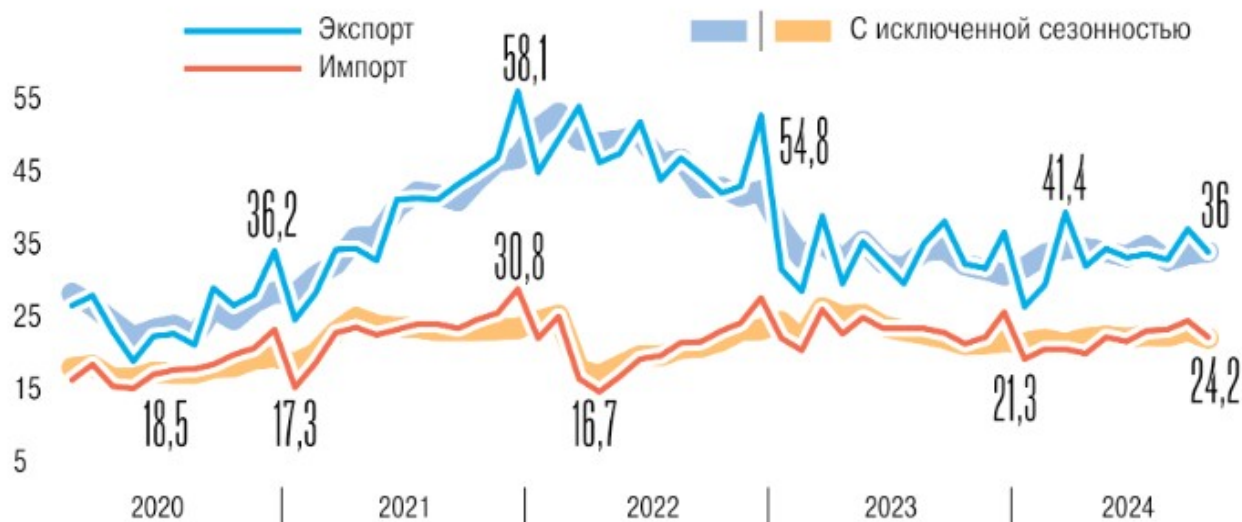
ИСТОЧНИК: ЦМАКП.



Со стороны спроса (использования ВВП) положительный вклад в динамику экономики оказывали траты на потребление домохозяйств и инвестиции компаний. Первые были обеспечены быстрым ростом доходов населения (см. график), подогреваемым увеличением зарплат на фоне жесткой конкуренции за людей на рынке труда и выплатами военным, вторые — высокими прибылями компаний и необходимостью вынужденного быстрого замещения импорта. При этом весь товарный импорт, по оценке аналитиков Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, в октябре 2024 года с учетом сезонности демонстрировал скорее стабилизацию — экспорт же в тех же терминах оставался стабильным с весны (см. график). Учитывая стагнацию «конечных рынков — инвестиционного и потребительского, а также сезонное ослабление рубля, прирост импорта в краткосрочной перспективе может приостановиться», заключали в ЦМАКП. Банк России также ожидает, что по итогам 2024 года вклад чистого экспорта в динамику ВВП окажется нейтральным.

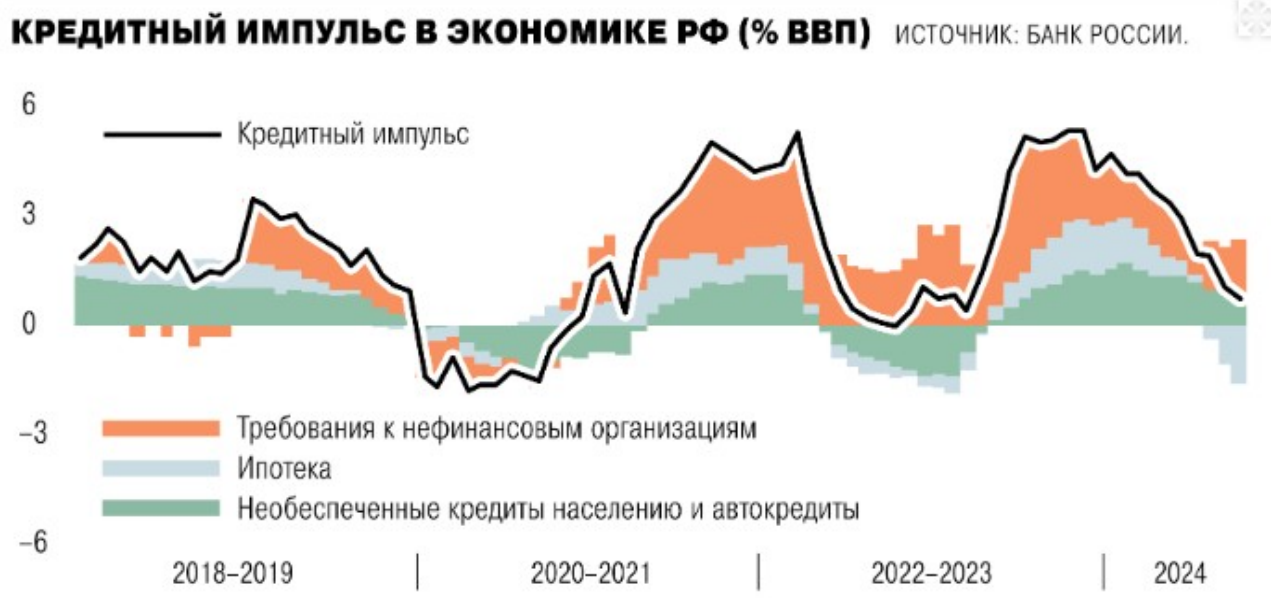
ЭКСПОРТ И ИМПОРТ РФ (\$ МЛРД)

ИСТОЧНИК: ЦМАКП.



Хотя в третьем квартале потребительский спрос продолжал медленно расти, по оценке Минэкономки, инвестиции сократились (квартал к кварталу с учетом сезонности). В начале четвертого квартала, по данным Сбериндекса, и потребительские траты стабилизировались. Предложение же инвестиционных товаров (косвенный индикатор инвестактивности), по оценкам ЦМАКП, в сентябре—октябре, напротив, подросло. В сентябре резко подскочил импорт грузовиков (достигнув рекорда за всю историю наблюдений) перед октябрьским повышением утильсбора. В октябре неожиданно подросло предложение базовых стройматериалов, отмечают аналитики центра. «Впрочем, с учетом существенного повышения базовой ставки Банком России, резко снизившим стимулы к инвестиционной активности, осеннее повышение индекса вряд ли следует рассматривать как устойчивое», — отмечают они.

Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб (см. график). Впрочем, опросы промышленников Институтом народнохозяйственного прогнозирования РАН показали, что ставка — не главная преграда для инвестиций и роста компаний: заметно более значимы отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров — однако и они никуда не исчезли.



Хотя эффект базы продолжает играть не в пользу повышения годовых темпов роста экономики во втором полугодии, пока сезонно сглаженный рост ВВП квартал к кварталу остается стабильно высоким (0,45–0,46% с исключением сезонности во втором—третьем кварталах 2024 года, оценили в Райффайзенбанке). По итогам заседания совета директоров ЦБ 20 декабря глава регулятора Эльвира Набиуллина подтвердила, что в октябре—ноябре 2024 года экономика росла темпами, сопоставимыми со вторым кварталом 2024 года, и ее отклонение от сбалансированного роста остается значительным. В том числе безработица вновь обновила антирекорд — рабочей силы не хватает. Впрочем, на фоне того, как кредитный стимул перестанет подогреть спрос, а запланированное снижение дефицита бюджета снизит его вклад в рост экономики, его темпы в 2025 году, в том числе на фоне высокой базы 2024 года, начнут снижаться к потенциалу — на уровне 1,5–1,8%, как свидетельствуют актуальные консенсус-прогнозы. Такими они, судя по всему, останутся в ближайшие три года.

Основные показатели социально-экономического развития Астраханской области за январь-ноябрь 2024 года

| Показатели | Ед. изм. | Астраханская область | Российская Федерация |
|--|--|------------------------|-------------------------|
| Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах) | % | 99,2 ¹⁾ | 104,0 ¹⁾ |
| Индекс промышленного производства | в % к соотв. периоду пред. года | 97,5 | 104,3 |
| Валовая продукция сельского хозяйства | млн руб. | 57135,0 ⁴⁾ | 8451,5 ²⁾ |
| Темп к периоду предыдущего года | % | 99,6 ⁴⁾ | 97,4 |
| Инвестиции в основной капитал | млрд руб. | 68,0 ³⁾ | 23 984,7 |
| <i>темп к предыдущему году</i> | % | 118,8 ⁵⁾ | 108,6 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» | млрд руб. | 36,4 | 14 216,3 ²⁾ |
| <i>темп к предыдущему году</i> | % | 140,8 | 102,0 |
| Ввод в действие жилых домов | млн кв. метров | 0,579 | 93,8 |
| <i>темп к предыдущему году</i> | % | 101,9 | 100,7 |
| Грузооборот всех видов транспорта | млн тонно-км | 17949,0 ⁴⁾ | 4602,4 ^{3) 4)} |
| <i>Темп к периоду предыдущего года</i> | % | 93,2 ⁴⁾ | 99,9 ⁴⁾ |
| Оборот розничной торговли | млрд руб. | 225,0 | 49 914,9 |
| <i>темп к предыдущему году</i> | % | 105,7 | 107,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | в % к соотв. периоду пред. года | 103,6 ^{1) 4)} | 108,6 ^{1) 4)} |
| Среднемесячная заработная плата | руб. | 59 326 ⁴⁾ | 84 017 ⁴⁾ |
| <i>Темп роста (к соответствующему периоду предыдущего года)</i> | % | 115,8 ⁴⁾ | 117,9 ⁴⁾ |
| Реальная заработная плата | в % к соотв. периоду пред. года | 107,5 ⁴⁾ | 108,9 ⁴⁾ |
| Уровень зарегистрированной безработицы (к экономически активному населению), на конец периода | % | 0,5 | 0,4 |
| Индекс потребительских цен | к дек, % за период с начала года к соответствующему периоду предыдущего года, % | 106,2 107,7 | 108,1 108,4 |

1) оценка

2) в млрд руб.;

3) в млрд т-км;

4) данные за январь-октябрь 2024 года

5) данные за январь-сентябрь 2024 года

Социально-экономическое развитие Астраханской области за январь-ноябрь 2024 года характеризуется следующими показателями.

В промышленном секторе экономики за текущий период произошло снижение индекса промышленного производства на 2,5%.

Снижение преимущественно связано с сокращением объемов производства в обрабатывающих отраслях (нефтепродукты и химическое производство).

По добыче полезных ископаемых индекс промышленного производства за январь-ноябрь 2024 года сложился на уровне 98,3%. Отрицательная динамика зафиксирована в отрасли по добыче нефти и природного газа, индекс производства по которой снизился на 1,9%.

Снижение связано с:

- сокращением добычи природного газа и газоконденсата на 13,5% в связи с плановым ремонтом на Астраханском газоперерабатывающем заводе и невозможностью добычи большего объема для направления на переработку;
- сокращением почти на 15% объемов добычи соли в 1 полугодии 2024 года произошло в связи с неблагоприятными климатическими условиями (благоприятная температура добычи соли +20градусов С) в марте - апреле 2024 года температурный режим и большое скопление воды в оз. Баскунчак не позволил вести добычу, в результате чего были сдвинуты сроки начала добычи.

По виду экономической деятельности: «Обрабатывающие производства», индекс производства за январь-ноябрь 2024 года сократился на 9,5% по отношению к аналогичному периоду 2023 года.

Общее снижение индекса производства произошло, главным образом, из-за сокращения объемов производства нефтепродуктов и химического производства, занимающих свыше 50% от общего объема обрабатывающих производств, в связи с проведением планового ремонта на Астраханском газоперерабатывающем заводе.

При этом положительная динамика отмечается в следующих отраслях:

- производство пищевых продуктов – рост на 5,3%;
- деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – рост на 56,8%;
- производство прочей неметаллической минеральной продукции – рост на 2,6%;
- производство металлургическое – рост на 7,6%;
- производство электрического оборудования – рост в 2,25 р.;
- производство мебели – рост на 19,3%.

Объемы производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» сократились на 3% по отношению к аналогичному периоду 2023 года преимущественно за счет снижения объемов производства и распределения газообразного топлива на 12% в связи с расторжением договора с января 2024 года АО «Астрахань Газсервис» с Астраханским филиалом» «Газпромгазораспределение» на осуществление данного вида деятельности, а также за счет снижения объемов производства, передачи и распределения электроэнергии на 2,3%.

Снижение объема генерации электроэнергии произошло в связи с высоким износом электротехнического оборудования – невозможностью выработки большего (планового) объема (из трех основных электростанций одна из них (ТЭЦ-2) работает на 70-90%, две оставшиеся электростанции (ПГУ-235, ПГУ-110) находятся в длительном ремонте).

Объемы производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» увеличились на 0,3% в связи с ростом объема забора, очистки и распределения воды на 3,3%, а также ростом объема предоставляемых услуг по сбору, обработке и утилизации отходов; обработке вторичного сырья на 2,1%.

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства по итогам января-октября 2024 года составил 57 135,0 млн руб. (99,6% к аналогичному периоду 2023 года).

Снижение объемов связано:

- с сезонностью сбора урожая, основной сбор начинается в июле-августе и продолжается до конца октября;
- с обнаружением эпизоотического очага высокопатогенного гриппа птиц на территории ООО «Птицефабрика «Владимировская» (уничтожено поголовье птиц в количестве 821 тыс. голов, произведена посадка молодняка в количестве 430 тыс. голов, производство яйца возобновилось в конце сентября 2024 года. До конца 2024 года птицефабрика выйдет на запланированную мощность в 30 млн шт. яиц). Грузооборот всех видов транспорта за январь-октябрь 2024 года составил 17 949,0 млн т-км (93,2% к аналогичному периоду 2023 года).
- Общее снижение показателя, на 6,4 %, произошло за счет снижения грузооборота железнодорожного транспорта, занимающего порядка 90% общего объема, произошло в связи с сокращением объема экспортной перевозки грузов, в том числе перевозки:
 - нефти и нефтепродуктов, по причине снижения объема выработки и отгрузки продукции с территории Астраханского газоперерабатывающего завода в период проведения ремонтных работ;
 - промышленного сырья – соль пищевая, по причине поздней добычи сырья предприятием ООО «Руссоль» ввиду сложившегося температурного режима в марте-апреле 2024 года и большого скопления воды в оз.Баскунчак;
 - строительных грузов, по причине длительного проведения модернизации и наладки оборудования для фасовки продукции АО «Кнауф Гипс Баскунчак»;
 - зерна, по причине ввода ограничений погрузки в адрес ПАО «Новороссийский комбинат хлебопродуктов».

Вместе с тем, отмечается рост объема грузооборота на морском и водном транспорте в 7,25 раза к уровню января – октября 2023 года. При расчёте данного показателя учитывались объемы грузооборота предприятий, зарегистрированных на территории Астраханской области и осуществляющих деятельность, в том числе за пределами Астраханской области.

Инвестиции в основной капитал в январе-сентябре 2024 года составили 68,0 млрд рублей с темпом 118,8% к уровню аналогичного периода 2023 года.

Положительная динамика показателя обусловлена капиталовложениями ОП «Астрахань» ООО «Газпром газификация» в строительство межпоселковых и внутрипоселковых газопроводов в рамках реализации программы развития газоснабжения и газификации Астраханской области, инвестициями НПС «Астраханская» АО КТК-Р, ТОСП А-НПС-4А АО «КТК-Р», ОП А-НПС-5А ЗАО «КТК-Р», ЦР АО «КТК-Р» в г. Астрахани в рамках улучшения модификации трубопроводной системы по обеспечению снятия ограничений по перекачке нефти, капиталовложениями ГКУ АО «УКС АО» при строительстве сети водоснабжения в р.п. Ильинка в Икрянинском районе, корпуса дома-интерната для престарелых и инвалидов в г. Астрахань, 3 домов культуры в с. Три Протока Приволжского района, п. Верхний Бузан Красноярского района, с. Разночиновка Наримановского района, 2 трехэтажных жилых домов для детей-сирот в пос. Лиман Лиманского района, школы в пос. Трусово Наримановского района, детского сада на 120 мест в г. Камызяк, 2 детских садов по 120 мест в г. Ахтубинск, детского сада на 60 мест в п. Кирпичного завода Приволжского района, физкультурно-оздоровительного комплекса в с. Енотаевка, 2 гидротехнических сооружений в Икрянинском районе, инвестициями АО «РЖД» в приобретение новых локомотивов при реализации программы приобретения подвижного состава на 2024-2025 годы, капиталовложениями ОЭЗ «Лотос» при строительстве инфраструктуры: внутриплощадных инженерных сетей и сооружений для резидентов, инвестициями АПК «Астраханский» в приобретение резервуаров для станции водоподгонки и оборудования для гидротехнических сооружений, приобретения гидрооросительных систем, капиталовложениями ООО «Роза» в рамках строительства завода по производству моющих средств, регистрацией филиала ООО «Юнигрин Пауэр» на территории Астраханской области (организация отчиталась за 9 месяцев 2024 года с общим объемом инвестиций – 4,9 млрд рублей).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2024 года составил 36,4 млрд рублей, что превысило уровень соответствующего периода предыдущего года на 40,8%.

Рост показателя обусловлен электромонтажными работами, выполненными ОП «Астрахань» ООО «Велесстрой», ОП «А-НПС-4А» ООО «Велесстрой», ТОСП «А-НПС-5А» ООО «Велесстрой» в рамках договора по оптимизации нефтепроводной системы, увеличением объемов работ Путьевой машинной станцией №196 Приволжской дирекции по ремонту пути ЦДРП ОАО «РЖД», работами по ремонту дорог, выполненными АО «Ремдорстрой», строительством зданий ООО «Спецтехнологии».

В январе-ноябре 2024 года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено в действие жилье общей площадью 578,9 тыс. м², что составляет 101,97% относительно уровня аналогичного периода 2023 года.

Положительная динамика показателя обусловлена увеличением жилой площади, введенной в действие организациями. В январе-ноябре 2024 года организациями введено 13 жилых домов против 8 жилых домов января-ноября 2023 года.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2024 года составил 224 947,0 млн рублей, темп 105,7% к январю-ноябрю 2023 года. Среднемесячная заработная плата работников по «чистым» видам экономической деятельности (полный круг) за январь-октябрь 2024 года составила 59 326 руб. (темп роста 115,8% к январю-октябрю 2023 года). Реальная заработная плата составила 107,5% к январю-октябрю 2023 года. За 9 месяцев 2024 года денежные доходы населения сложились в сумме 328 866,9 млн рублей и увеличились в сравнении с 9 месяцами 2023 года на 13%. За январь-ноябрь 2024 года за содействием в поиске подходящей работы в службу занятости Астраханской области обратилось 14,3 тыс. чел. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от экономически активного населения области. Численность безработных, состоящих на учете на 1 декабря 2024 года, составляла 2 521 человек. За январь-октябрь 2024 года коэффициент рождаемости составил 9,8 числа родившихся на тыс. человек населения (за январь-октябрь 2023 года – 9,9), коэффициент смертности за январь-октябрь 2024 года – 12,1 числа умерших на тыс. человек населения (за январь-октябрь 2023 года – 11,6). Естественная убыль населения за январь-октябрь 2024 года составила 1797 человек (за январь-октябрь 2023 года естественная убыль – 1397 человек). Индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2024 года к январю-ноябрю 2023 года составил 107,7%, ноябрь 2024 года к декабрю 2023 года – 106,2%.

Выводы: Не выявлено изменения политических, социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объектов оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Астраханской области.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки является объектом недвижимого имущества, относится к сегменту производственно-складских объектов.

9.3. Анализ нежилой недвижимости в Астраханской области.

Ведущие эксперты выделяют 4 основных вида коммерческой недвижимости:

- Коммерческая офисная
- Коммерческая торговая
- Коммерческая производственная
- Коммерческая складская

Тем не менее, приводя различные поправочные корректировки, авторы изданий об оценке недвижимости, а также другие аналитики проводят параллель, между недвижимостью офисной и торговой и объединяют производственную и складскую. Таким образом появляется коммерческая торгово-офисная и производственно-складская недвижимость.

Действительно, в условиях современной практики, офисное помещение может быть легко оборудовано под торговлю различными товарами и наоборот. А отсутствие достаточного количества производства вынуждает владельцев производственных помещений сдавать объект под хранение различных товаров или материалов. Рынок коммерческой недвижимости Астраханской области можно охарактеризовать, как пассивно развивающийся.

Несмотря на давние заявления аналитиков недвижимости о переполненности предложений о сдаче или продаже такого продукта, инвесторы продолжают вкладывать свои средства в подобные активы. Как следствие, такая динамика способна существенно влиять на качество предлагаемых объектов в сторону улучшения. Большое количество новых зданий или помещений, выполненных в соответствии с современными стандартами дают будущему арендатору возможность выбора и приобретения качественного места для своей деятельности, а активная конкуренция непременно вынудит рантье снизить цену.

Тем не менее основными критериями выбора остаются: местоположение и цена.

Ведущие эксперты выделяют 4 основных вида коммерческой недвижимости:

- Коммерческая офисная
- Коммерческая торговая
- Коммерческая производственная
- Коммерческая складская

Тем не менее, приводя различные поправочные корректировки, авторы изданий об оценке недвижимости, а также другие аналитики проводят параллель, между недвижимостью офисной и торговой и объединяют производственную и складскую. Таким образом появляется коммерческая торгово-офисная и производственно-складская недвижимость.

Действительно, в условиях современной практики, офисное помещение может быть легко оборудовано под торговлю различными товарами и наоборот. А отсутствие достаточного количества производства вынуждает владельцев производственных помещений сдавать объект под хранение различных товаров или материалов. Рынок коммерческой недвижимости Астраханской области можно охарактеризовать, как пассивно развивающийся.

Несмотря на давние заявления аналитиков недвижимости о переполненности предложений о сдаче или продаже такого продукта, инвесторы продолжают вкладывать свои средства в подобные активы. Как следствие, такая динамика способна существенно влиять на качество предлагаемых объектов в сторону улучшения. Большое количество новых зданий или помещений, выполненных в соответствии с современными стандартами дают будущему арендатору возможность выбора и приобретения качественного места для своей деятельности, а активная конкуренция непременно вынудит рантье снизить цену.

Тем не менее основными критериями выбора остаются: местоположение и цена.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект: имущественный комплекс производственно-складского назначения

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, рыночная стоимость объекта оценки определяется на дату сентябрь 2025 г.

Для проведения анализа рынка производственно-складского назначения, оценщиком были проанализированы все доступные источники (данные интернет ресурсов www.n30.ru, www.avito.ru, reads.ru).

Сбор информации проводился за период: август-сентябрь 2025 года.

Цены на производственно-складскую недвижимость имеют огромный разброс в зависимости от местоположения, отдаленности от центра, конкретного назначения, наличия инженерных коммуникаций и инфраструктуры, а также физического состояния.

В выборку включались объекты, которые соответствовали диапазону времени отбора, категории и с аналогичным назначением.

Сопоставимость объектов – аналогов оцениваемому объекту определено оценщиком (с максимально возможной в данном конкретном случае степенью достоверности) на основании данных предоставленных в открытых интернет-источниках или периодических печатных источниках.

Имеющихся в распоряжении оценщика данных вполне достаточно, чтобы сформировать ориентировочные диапазоны цен предложений объектов коммерческого назначения по г. Астрахани, сложившихся на дату оценки объекта оценки.

В таблице ниже приведены имеющиеся в распоряжении оценщика сведения о предложении на рынке зданий и помещений в сегменте производственно-складской недвижимости.

Анализ имеющихся предложений позволяет сделать следующие выводы:

- нет заметной разницы в стоимости зданий и помещений, занимающих этаж полностью;

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из определенных ранее сегментов рынка

Сведения о продаже объектов нежилых помещений/нежилых зданий, сопоставимых с объектом оценки.

| № | Текст объявления | Адрес | Запрашиваемая стоимость, руб. | Доступные коммуникации | Вид использования | Площадь объекта, кв.м | Вид права | Источник | Цена за 1 кв.м, руб. |
|---|--|--|-------------------------------|---|---------------------------|-----------------------|---------------|---|----------------------|
| 1 | продаётся складское помещение с земельным участком от собственника адрес: г. Астрахань, р-н Советский, ул. Адм. Нахимова, д 153в первая линия с парковкой площадь земельного участка 393м ² , застроенная площадь 288.1м ² , 9,82×30,28м 1 владелец доступны все коммуникации | Астраханская обл., Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, 153 | 12 895 000,00 | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Производственно-складское | 393,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_393m_4708414062?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lyeG5BUk95SFpTdTNMIjt97IvelD8AAAA | 32 811,70 |
| 2 | Продаётся производственная база общей площадью 6381 м ² , кадастровый номер ЗУ 30:12:030225:5. Назначение ЗУ - объекты складского назначения различного профиля. В настоящий момент на базе имеется два оборудованных овощехранилища с холодильным складом. Имеется возможность использовать ЗУ под строительство ЖК. ИНФРАСТРУКТУРА: 1. Склад - площадь 736,6 м ² , рампа шириной 3 м и высотой 1 м. Внутри имеется холодильная камера со среднетемпературным режимом площадью 72 м ² . 2. Склад - площадь 527,2 м ² , высота потолков 5 м, секционные металлические ворота, уникальная климатическая система для хранения плодо- | Астраханская обл., Астрахань, Фунтовское ш., 10к1 | 45 000 000,00 | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Производственно-складское | 1 870,20 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4296002234?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lyeG5BUk95SFpTdTNMIjt97IvelD8AAAA | 24 061,60 |

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|----------------------|--|----------------------------------|---------------|----------------------|--|------------------|
| | <p>овощной продукции (AGREE). 3. Склад - площадь 173,3 м2. 4. Гаражные боксы - площадь 201,1 м2. 5. Офисные помещения - площадь 232 м2. 6. Совокупная мощность электроэнергии - 150 кВт, на территории проведены газ, водоснабжение и водоотведение. 7. Огороженная территория с охраной.</p> | | | | | | | | |
| 3 | <p>Продается производственная база, состоящая из одного здания площадью 600 м2 и отдельно стоящий склад. База в городской черте, район кардиоцентра, площадь земельного участка от 1600м2, возможно увеличение до 0,5 Га, земля в собственности, кадастровая стоимость не высокая, подъезд асфальт, газ, свет от своей подстанции, водопровод. Здание капитальное, высота 8м, каркас жби, стены панельные, перекрытие жби, кровля новая из шифера по стропильной системе, встроенные бытовые помещения, кран-балка грузоподъемностью 4т. Построено в советские времена, состояние отличное. Возможные варианты использования: под склад, производство, холодильник, жилое. Рассмотрю варианты обмена.</p> | <p>Астраханская обл., Астрахань, 2-я Загородная ул., 2Г</p> | <p>11 490 000,00</p> | <p>Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация</p> | <p>Производственно-складское</p> | <p>600,00</p> | <p>собственность</p> | <p>https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1057731829?context=H4sIAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lyeG5BUk95SFpTdTNMIj97IvelD8AAAA</p> | <p>19 150,00</p> |
| 4 | <p>Продается производственное здание 182,2 кв.м. на 4 сотках земли. Можно под склады,пекарню. Все в собственности. Находится у жд вокзала на ул. Перевозной. Из коммуникаций : электричество, вода, слив, газ. Без долгов и обременений, собственник один.- Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас.</p> | <p>Астраханская обл., Астрахань, 1-я Перевозная ул., 106Г</p> | <p>3 800 000,00</p> | <p>Электроснабжение, водоснабжение, канализация</p> | <p>Производственно-складское</p> | <p>182,20</p> | <p>собственность</p> | <p>https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_182.2_m_4788311063?</p> | <p>20 856,20</p> |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------|---|---------------------------|----------|---------------|--|-----------|
| | | | | | | | | context=H4sIAAA AAAAA_wE_AM D_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbFByaW 9yaXR5IjtiOjA7cz oxOiJ4IjtzOjE2OjI ZZ3lyeG5BUk95S FpTdTNMIjt97IveI D8AAAA | |
| 5 | <p>Продам производственные нежилые здания (имущественный комплекс), находящейся в городе Астрахань, район Кулаковки, в трех километрах от ст. Кутум. Общая площадь зданий 2909 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилое здание, площадью 143 кв.м; - нежилое здание, площадью 13 кв.м; - нежилое здание, площадью 211 кв.м; - нежилое здание, площадью 1287 кв.м; - нежилое здание, площадью 1255 кв.м; - забор из плит протяженностью 3602 м; <p>Здания находятся на огороженной территории. Есть подъезд грузового автотранспорта, на территории в непосредственной близости от здания есть железнодорожные пути (РЖД). Возможно осуществлять подачу-уборку товаров ЖД путями, территория подходит под контейнерную площадку, производственную деятельность и т.д. Большой прилегающий земельный участок.</p> | Астраханская обл., Астрахань, 2-я Гаражная ул., 50Б | 14 000 000,00 | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Производственно-складское | 1 287,00 | собственность | <p>https:// www.avito.ru/ astrahan/ kommercheskaya_n edvizhimost/ proizvodstvo_sklad _2909_m_3602610 628? context=H4sIAAA AAAAA_wE_AM D_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbFByaW 9yaXR5IjtiOjA7cz oxOiJ4IjtzOjE2OjI ZZ3lyeG5BUk95S FpTdTNMIjt97IveI D8AAAA</p> | 10 878,01 |
| 6 | Предлагается к продаже посредством публичного предложения в электронной форме в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и | Астраханская обл., Астрахань, 4-я Дорожная ул., 106 | 945 200,00 | Электроснабжение | Производственно-складское | 279,50 | собственность | <p>https:// www.avito.ru/ astrahan/ kommercheskaya_n edvizhimost/</p> | 3 381,75 |

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|-----------------------|--|----------------------------------|------------------|----------------------|--|------------------|
| | <p>муниципального имущества», земельный участок общей площадью 158 +/- 4 кв. м, с к.н. 30:12:030654:1094, с расположенными на нем объектами недвижимого имущества – здание (Склад) площадью 62,1 кв. м, с к.н. 30:12:030654:1097, здание (Столярная) площадью 59,4 кв. м, с к.н. 30:12:030654:1098 по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул 4-я Дорожная, 106</p> <p>В настоящее время имущественный комплекс не арендуется, и не используется.</p> <p>Стоимость имущества, представленная в объявлении, не является окончательной ввиду способа проводимой продажи.</p> | | | | | | | <p>zдание_279.5_m_4 678205655? context=H4sIAAA AAAAA_wE_AM D_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbFByaW 9yaXR5IjtiOjA7cz oxOiJ4IjtzOjE2OiJ ZZ3lyeG5BUk95S FpTdTNMIjt97IveI D8AAAA</p> | |
| 7 | <p>Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный по адресу: Астраханская область, Наримановский р-н, с. Биштюбинка, ул. Станционная, 12, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - здание площадью 3 493,1 кв.м, кадастровый №30:08:120115:322; - здание площадью 343,5 кв.м, кадастровый №30:08:120115:214; - здание площадью 756,8 кв.м, кадастровый №30:08:120115:215; - земельный участок площадью 6 512 кв.м, кадастровый №30:08:120115:87. <p>Все коммуникации.</p> <p>Реализация с торгов в процедуре банкротства.</p> | <p>Астраханская обл., Наримановский р-н, с. Биштюбинка, Станционная ул., 12</p> | <p>24 663 600,00</p> | <p>Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация</p> | <p>Производственно-складское</p> | <p>4 593,00</p> | <p>собственность</p> | <p>https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4593_m_4437398503?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lyeG5BUk95SFpTdTNMIjt97IveID8AAAA</p> | <p>5 369,82</p> |
| 8 | <p>Предлагается в продажу производственный комплекс в г. Астрахань.</p> <p>Характеристики:</p> <p>Общая площадь: 30 000 м2</p> | <p>Астраханская обл., Астрахань, Краматорская ул., 12</p> | <p>500 000 000,00</p> | <p>Электроснабжение, водоснабжение, канализация</p> | <p>Производственно-складское</p> | <p>30 000,00</p> | <p>собственность</p> | <p>https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_n</p> | <p>16 666,67</p> |

| | | | | | | | | |
|--|--|----------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------|--|-----------------|
| <p>Производственные помещения: 28 000 м² Офисные помещения: 2000 м² Земельный участок: 10 га Высота потолков: 12 м Крановое оборудование: от 5 – 20 т. Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: нет Электричество: 3500 кВт Газ: нет Производственный корпус 9000 м² (пролеты: 24 х 230 м. и 16 х 230 м). Производственный корпус 19000 м² (6 пролетов 16 х 200 м). Возможно подключение отопления и газа. Канализация и водопровод центральные. Земельный участок в аренде до 2032 года (возможен выкуп).</p> | | | | | | | <p>edvizhimost/ proizvodstvennyy_kompleks_30_000_m_2845377736?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lveG5BUk95SFpTdTNMIjt97IveID8AAAA</p> | |
| <p>Продается Склад БМЗ с участком промышленного назначения, присутствие ЖД путей. Здание в собственности, помещение сдается в аренду. Здание 540 кв метров, участок 20 соток. Расположение удобное в плане удалённости от населённого пункта. Здание построено из бетона с утеплением минеральная плита. Подъездные пути организованны в виде утрамбованной кирпичной крошки. 9 Участок не огорожен.</p> | <p>Астраханская обл., Приволжский р-н, территория Промузел ТЭЦ-2, Строительная ул., 23</p> | <p>10 500 000,00</p> | <p>Электроснабжение</p> | <p>Производственно-складское</p> | <p>2 055,00</p> | <p>собственность</p> | <p>https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2055_m_4340735358?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lveG5BUk95SFpTdTNMIjt97IveID8AAAA</p> | <p>5 109,49</p> |

| | | | | | | | | | |
|----|---|---|---------------|---------------------------------|---------------------------|--------|---------------|---|-----------|
| 10 | <p>Продается помещение под ЦЕХ или СКЛАД</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Площадь: 358 кв.м. нежилого помещения ◆ Участок: 18 соток, предназначенный для промышленных нужд ◆ Межевание: проведено ◆ Доступ: вторая линия дороги, хорошие подъездные пути ◆ Парковка: большая парковка, подойдет для крупногабаритных ТС ◆ Коммуникации: проведены электричество и водоснабжение ◆ Безопасность: территория ограждена забором, установлены фонари для освещения | Астраханская обл., Астрахань, Сенная ул., 102 | 9 000 000,00 | Электроснабжение, водоснабжение | Производственно-складское | 358,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_358_m_7247197621?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lyeG5BUk95SFpTdTNMIjt97IveID8AAAA | 25 139,66 |
| 11 | <p>Продаю здание на территории бывшей судовой по ул. Украинская, недалеко от строящегося ЖК "Мёд". Площадь здания (цех, составная часть большого корпуса на несколько собственников) 641,6 м2, доля выделена в натуре. Площадь участка 13 соток (общедолевая собственность с соседями - 35 соток), назначение - для эксплуатации производственного здания. Подключены электро-, водоснабжение.</p> | Астраханская обл., Астрахань, Украинская ул., 3В2 | 16 000 000,00 | Электроснабжение, водоснабжение | Производственно-складское | 641,60 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_641.6_m_n_a_uchastke_13_sot._ukrainskaya_4295619155?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZZ3lyeG5BUk95SFpTdTNMIjt97IveID8AAAA | 24 937,66 |

На основании вышеизложенной информации можно сделать следующие выводы:

Диапазон цен на производственно-складские объекты в г. Астрахани по направлению производственно-складского назначения.

| Местоположение | Минимальная удельная цена, руб./кв.м | Средняя удельная цена, руб./кв.м | Максимальная удельная цена, руб./кв.м |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Нежилые объекты производственно-складского назначения | 3 381,75 | 17 123,87 | 32 811,70 |

Объект оценки расположен в Советском районе г. Астрахани.
Его цена будет лежать в интервале 3 381,75 – 32 811,70 руб./кв.м.

Данные показатели демонстрируют диапазон цен на аналогичные объекты, запрашиваемые продавцом, т. е. Наивысшие показатели стоимости возможные к получению. Также следует учесть, что несмотря на объединяющий их всех сегмент рынка, представленные объекты представляют собой набор характеристик, отличающихся друг от друга по таким параметрам, как площадь, класс отделки и т. п. Данное отличие может существенно влиять на итоговый показатель стоимости как в меньшую, так и большую стороны.

В рамках проведения анализа рынка, аналогичные объекты-аналоги (объекты производственно-складского назначения), предлагаемые для сдачи в аренду Оценщиком обнаружены и приводятся далее.

Сведения об аренде объектов нежилых помещений/нежилых зданий, сопоставимых с объектом оценки.

| № | Текст объявления | Адрес | Запрашиваемая стоимость, руб. | Доступные коммуникации | Вид использования | Площадь объекта, кв.м | Вид права | Источник | Цена за 1 кв.м, руб. |
|---|---|---|-------------------------------|---|---------------------------|-----------------------|---------------|---|----------------------|
| 1 | Сдается в аренду склад на пандусе площадью 275 кв.м. на территории складского комплекса, расположенного в Трусовском р-не города, ул. Балаковская. Помещение свободной планировки, высота потолков 5 м. Заведено электроснабжение, газовое отопление, холодное водоснабжение. Территория комплекса замощена. Подъездные пути асфальтированные. Предоплата с депозитом. Отдельно от аренды оплачиваются коммунальные услуги. | Астраханская обл., Астрахань, Балаковская ул., 23 | 35 000,00 | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Производственно-складское | 275,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_275_m2_s_otopleniem_na_panduse_4327633164?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwRFdhTFE4a3BEVIZINHZhIjt90zQPVT8AAAA | 127,27 |
| 2 | Склад без пандуса, полы бетон, потолок бетон, сухой, не течёт | Астраханская обл., Астрахань, 1-й пр. Рождественского, 13 | 29 000,00 | Электроснабжение | Производственно-складское | 145,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_145_m_2255781008?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwRFdhTFE4a3BEVIZINHZhIjt90zQPVT8AAAA | 200,00 |
| 3 | Склад, полы асфальт, высота потолков 7,5 м. Пантус 1,2м, сухой, нет протечек, отопления нет. | Астраханская обл., Астрахань, 1-й пр. Рождественского, 13 | 22 000,00 | Электроснабжение | Производственно-складское | 110,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7214099839?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwRFdhTFE4a3BEVIZINHZhIjt90zQPVT8AAAA | 200,00 |
| 4 | Сдаётся здание 2 этажное с помещени- | Астраханская обл., | 35 190,00 | Электроснабже- | Производ- | 207,00 | собствен- | https://www.avito.ru/ | 170,00 |

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------|---|---------------------------|----------|---------------|---|--------|
| | ми под склад, гараж, мастерскую и тп. Здание разделёно на 2 части: 1 часть одноэтажная (длина 18, ширина 11.5 потолок 8.7м). Без отопления 2 часть - 2 этажа (1этаж бокс 2 этаж свободная планировка. Площадь каждого этажа 220 м кв). С отоплением Возможна аренда части здани 1 часть 170 руб кв м 2 часть (220 руб кв м 1 этаж; 150 руб кв м 2 этаж) В здании электричество водопровод отопление. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно по факту потребления | Астрахань, ул. Рождественского, 23 | | ние (у 1 этажа) | ственно-складское | | ность | astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_garazh_tseh_masterskaya_otaplivaemyy_4264657535?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Inc2ZHIxOHEzTEdPRFYxM24iO31uUdwrJgAAAA | |
| 5 | Сдам в аренду склад. Помещение холодное, есть подъезд на грузовом авто. Склад находится на охраняемой территории. Склад освобождается с 1 ноября 2024г. | Астраханская обл., Астрахань, Фунтовское ш., 10к1 | 30 000,00 | Электроснабжение | Производственно-складское | 130,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_130_m_3659740658 | 230,77 |
| 6 | Сдаю помещение-бокс, можно раздельно, метраж 410кв.м., с ремонтной ямой. 380в. Арендная плата руб./кв.м До центра города восемь минут | Астраханская обл., Астрахань, ул. Рождественского, 21АА | 77 330,00 | Электроснабжение | Производственно-складское | 407,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_sklad_407_m_421614857?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImJabXdWd3hMY3ZkVVMyZnQiO31JB4vAJgAAAA | 190,00 |
| 7 | Сдаётся в аренду складское помещение, площадью от 360 - 1500кв.м., расположенное по адресу: ул. Рождественского. Возможна аренда части склада. Имеются секционные ворота, евро пандус для удобной разгрузки | Астраханская обл., Астрахань, ул. Рождественского, 13 | 525 000,00 | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Производственно-складское | 1 500,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3851783967? | 350,00 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|------------|---|---------------------------|----------|---------------|---|--------|
| | товара, антипылевые полы. Внутри складского помещения имеется морозильная камера. Коммуникации : электроэнергия, водоснабжение, газоснабжение. | | | | | | | context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwRFdhTFE4a3BEVIZINHZhIjt90zQPVT8AAAA | |
| 8 | Сдается неотапливаемое складское помещение площадью 67,1 м2 на закрытой территории в центре города. В помещении заведено электричество. Электроэнергия оплачивается отдельно по счетчику. Также сдается в аренду смежное складское неотапливаемое помещение площадью 93,2 м2 (230 руб/м2) | Астраханская обл., Астрахань, ул. Ахшарумова, 92 | 16 500,00 | Электроснабжение | Производственно-складское | 67,10 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_67.1_m_7291840939?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwRFdhTFE4a3BEVIZINHZhIjt90zQPVT8AAAA | 245,90 |
| 9 | Сдается в аренду складские помещения в черте города, все коммуникации, наливные полы, загрузочный пандус, стеллажное хранилище. Аренда 350 руб. за кв.м. | Астраханская обл., Астрахань, 1-й пр. Рождественского, 13 | 565 950,00 | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Производственно-складское | 1 617,00 | собственность | https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1617_m_7278323079?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwRFdhTFE4a3BEVIZINHZhIjt90zQPVT8AAAA | 350,00 |

Оценщиком было найдено 9 предложений по аренде объектов производственно-складского назначения в г. Астрахани в районе местонахождения объекта оценки.

На основании вышеизложенной информации можно сделать следующие выводы:

Диапазон цен предложений.

| Местоположение | Минимальная удельная арендная ставка, руб./кв.м | Средняя удельная арендная ставка, руб./кв.м | Максимальная удельная арендная ставка, руб./кв.м |
|---|---|---|--|
| Нежилые объекты производственно-складского назначения | 127,27 | 229,33 | 350,00 |

Данные показатели демонстрируют диапазон цен на аналогичные объекты, запрашиваемые продавцом, т. е. Наивысшие показатели стоимости возможные к получению. Также следует учесть, что несмотря на объединяющий их всех сегмент рынка, представленные объекты представляют собой набор характеристик, отличающихся друг от друга по таким параметрам, как площадь, класс отделки и т. п. Данное отличие может существенно влиять на итоговый показатель стоимости как в меньшую, так и в большую сторону.

9.4. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Согласно ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права (собственность, право аренды), ограничения (обременения) этих прав (публичные или частные сервитуты, залог, аренда);
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, использование заемных средств, рассрочка платежа);
- условия продажи (типичные условия, нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- вид использования (жилое / нежилое, для нежилых: торгово-офисное, производственно-складское). Учитывая наличие правил землепользования и застройки в рамках установленных пределов собственник вправе самостоятельно определять вид использования объекта недвижимости. Как правило, существенную сложность представляет смена назначения жилого/нежилого. А в рамках этих групп объектов смена вида использования не влечет существенных затрат собственника;
- плотность застройки определяется соотношением площади застройки зданий к площади земельного участка. Учитывая текущую ситуацию в рассматриваемом сегменте рынка уже построенные объекты занимают, как правило, максимально-возможную площадь земельного участка. Парковка клиентов располагается на ближайших автомобильных дорогах. Указанная ситуация является типичной для рынка и все объекты находятся в сопоставимых условиях;
- местоположение объекта. Исходя из местоположения все объекты можно разделить на следующие группы: центр города и места с высокой проходимостью; районы, приближенные к центру, удаленные районы и производственные окраины. Внутри каждой группы стоимость объектов может меняться исходя из транспортной доступности, трафика и престижности района;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные количественные и качественные характеристики. Анализ данных, имеющихся в распоряжении оценщика, показал отсутствие существенной зависимости ставки аренды объекта от его площади;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики могут соответствовать или не соответствовать рыночным условиям);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (есть/нет).

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах

Не выявлено изменения политических, социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объектов оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Астраханской области.

Наиболее существенное влияние на цену здания (помещения) коммерческой недвижимости сегмента производственно-складской недвижимости оказывают: условия рынка; местоположение и физические характеристики объекта.

Анализ рынка произведен на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации о предложениях на рынке недвижимого имущества, полученных, в том числе, из глобальной сети интернет <http://www.n30.ru/>, <https://www.avito.ru/>.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

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

Максимальная эффективность подразумевает возможность оптимального использования помещений. В данном отчете рассматривается объект, при анализе которого можно сделать вывод, что:

использование объекта в настоящее время соответствует всем вышеперечисленным критериям (законодательно разрешено, физически и финансово осуществимо, максимальное эффективное использование), то есть наиболее эффективным является в настоящее время сдача объекта в аренду после проведения капитального ремонта.

Анализ объекта оценки.

Объект оценки представлен объектом недвижимого имущества, представляющим объект, производственно-складского назначения, расположенный по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7.

Наиболее типичное использование аналогичных объектов в качестве объектов капитального строительства.

11. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

12. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода (приказ МЭРТ РФ от 20.07.2007 №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»):

- 1.затратный;
- 2.доходный;
- 3.сравнительный.

12.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объектов недвижимого имущества, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов недвижимого имущества, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объектов недвижимого имущества (Соб) определяется восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объектов недвижимого имущества (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

Применение затратного подхода к оценке состоит из следующих этапов:

- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Определение стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- ▲ метод сравнения продаж;
- ▲ метод распределения;
- ▲ метод выделения;
- ▲ метод разбивки на участки;
- ▲ техника остатка для земли;
- ▲ капитализации чистой земельной ренты.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- 1) права собственности;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия продажи;
- 4) условия рынка;
- 5) месторасположение;
- 6) физические характеристики;
- 7) доступные коммунальные услуги;
- 8) условия зонирования;
- 9) наилучшее и наиболее эффективное использование.

При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости.

Метод распределения основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

12.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В данном подходе объект рассматривается как объект вложения капитала с целью получения будущего дохода на вложенный капитал.

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного метода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный метод оценки тесно связан с рыночным и затратным методами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном методе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций, затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий рыночного и затратного методов. Основным недостатком метода является то, что в отличие от двух других методов оценки основан на прогнозных данных.

Доходный подход основывается на предположении, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект может (или должен) принести собственнику.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации дохода и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы, денежный поток характеризуется достаточно значительной положительной величиной.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих, когда можно обоснованно определить будущие денежные потоки. Прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет; ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

12.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Данный метод наиболее действителен для объектов, по аналогам которых имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

12.4. Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке объекта

Применение затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Объектом оценки является объект недвижимого имущества. Условия полностью удовлетворяют к использованию данного подхода.

Данный подход применялся.

Отказ от применения доходного подхода.

Доходный подход к оценке основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки генерировать определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от его последующей (возможной) продажи.

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитываемая доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения этим имуществом (с учетом фактора времени).

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс, объекты капитального строительства которого находятся в неудовлетворительном техническом состоянии, частично разрушены.

По мнению оценщика, использование доходного подхода, где объектами-аналогами выступают исправные и относительно исправные объекты способно повлечь искажение объективных результатов в сторону необоснованного завышения.

Ввиду отсутствия достаточного количества объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки по техническим характеристикам, оценщиком принято решение об отказе в применении и данного подхода.

Отказ от применения сравнительного подхода.

Использование сравнительного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс, объекты капитального строительства которого находятся в неудовлетворительном техническом состоянии, частично разрушены.

По мнению оценщика, использование сравнительного подхода, где объектами-аналогами выступают исправные и относительно исправные объекты способно повлечь искажение объективных результатов в сторону необоснованного завышения.

Ввиду отсутствия достаточного количества объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки

по техническим характеристикам, оценщиком принято решение об отказе в применении и данного подхода.

Сравнительный подход применялся в рамках определения рыночной стоимости земельного участка, на территории которого расположены объекты капитального строительства.

13.РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ

Методология подхода

Подход сравнительного анализа продаж (сравнительный подход) – это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому. Сущность подхода заключается в сравнении цен продаж аналогов с поправками на соответствующие технические параметры и износ.

При этом вводятся ограничения:

- Оценка данным подходом исходит из предпосылки, что стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок (не отличающихся по срокам) со схожим по своим характеристикам одним или несколькими объектами.

- Данный подход исходит из принципа замещения, согласно которому потенциальный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего той же полезностью, что и данный объект.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход включает в себя:

- метод сравнения продаж;
- метод стоимости укрупненных элементов (метод покомпонентного разложения объекта).

Метод сравнения продаж основан на анализе данных о купле-продаже и предложениях, а метод стоимости укрупненных элементов – по отдельным частям и составляющим, аналогичным оцениваемому объекту.

Для приведения объектов сравнения к исследуемому на дату оценки выполняются корректировки продажной цены объекта сравнения.

Метод сравнения продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются подобные объекты, участники сделки при этом принимают независимые индивидуальные решения, а сведения о сделках не являются закрытой информацией.

Для корректного использования сравнительного подхода использовались сведения о недавних сделках купли продажи аналогичных помещений.

Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка и т.д.. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|---|--|--|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| Источник предложения | | | https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._promnaznacheniya_7575224372?context=H4sIAAA_AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzRjkzTXg2MnZ1NEUxcXVsIjt94uOo3T8AAAA | https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1933018384?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5V2U2dHB2b3A1ZlNZZnRkljt9CXjm0T8AAAA_A | https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_477_ga_promnaznacheniya_3748377316?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJPUU9nNDNrZk9jeFhxQ2t4Ijt936Oj8T8AAAA |
| Цена предложения | руб. | | 1 950 000 | 980 000 | 95 000 000 |
| Общая площадь, кв. м | м2 | 15 036,0 | 980,0 | 600,0 | 47 664,0 |
| Полезная площадь | м2 | | | | |
| Единица сравнения | | | | | |
| Цена предложения | руб. | | 1 950 000 | 980 000 | 95 000 000 |
| Цена за ед. площади | руб./м2 | | 1 989,8 | 1 633,3 | 1 993,1 |
| Корректировки | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) | | | | |
| Корректировка на имущественные права | | Право аренды (краткосрочное) | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0,74 | 0,74 | 0,74 |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 472,4 | 1 208,7 | 1 474,9 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 472,4 | 1 208,7 | 1 474,9 |
| Условия продажи | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на торг | % | | -26,7% | -26,7% | -26,7% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 079,3 | 886,0 | 1 081,1 |
| Дата продажи (дата оценки) | | 24.09.2025г. | 23.08.2025г. | 29.08.2025г. | 18.09.2025г. |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 079,3 | 886,0 | 1 081,1 |
| Асфальтирование земельного участка | | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в грани- | Астраханская обл., Приволжский р-н, Кулаковский Промузел, Широкая ул. | Астраханская обл., Приволжский р-н, Кулаковский Промузел | Астраханская обл., Астрахань, Энергетическая улица, 7-й пр. |

| | | | | | |
|---|---------|--|---|---|---|
| | | цах участка. Почтовый адрес ориентира: Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, ул Алешина, 30. | | | |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 079,3 | 886,0 | 1 081,1 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Целевое назначение (категория) | | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения / Под эксплуатацию производственной базы | Земли населенных пунктов / промназначения | Земли населенных пунктов / промназначения | Земли населенных пунктов / промназначения |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 079,3 | 886,0 | 1 081,1 |
| Местоположение (статус населенного пункта) | | удовлетворительные | удовлетворительные | удовлетворительные | удовлетворительные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 079,3 | 886,0 | 1 081,1 |
| Корректировка на выход на красную линию | | не имеется | не имеется | не имеется | не имеется |
| Корректировка | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | | 1 079,3 | 886,0 | 1 081,1 |
| Инженерные коммуникации | | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 1 079,3 | 886,0 | 1 081,1 |
| Площадь | м2 | 15 036,0 | 980,0 | 600,0 | 47 664,0 |
| Корректировка на площадь | % | | 0,91 | 0,89 | 1,04 |

| | | | | | |
|--|----------|-----|----------------------|---------------|-----------------|
| Скорректированная цена | руб./м2 | | 980,50 | 791,08 | 1 125,86 |
| Выводы: | кол попр | | | | |
| Общая чистая коррекция | руб./м2 | | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Весовой коэффициент | % | 1,0 | 0,33 | 0,33 | 0,33 |
| Цена за ед. общей площади | | | | | |
| Ср. взвешенное | руб./м2 | | 966,00 | | |
| Стоимость земельного участка | | | 14 524 776,00 | | |
| Стоимость земельного участка округленная по правилам округления | | | 14 525 000,00 | | |

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки:

1. Поправка имущественные права.

Корректировка предусматривает зависимость реализуемого права.

Так реализация права аренды земельного участка (переуступка) отличается от продажи права собственности на объект в меньшую сторону.

По сложившейся практике, в подавляющем большинстве случаев, если объект находится в аренде, то продавец в обязательном порядке указывает данный факт. В ряде случаев указывая дату окончания аренды, которая также формирует понятие краткосрочной (менее 10 лет) и долгосрочной (более 10 лет).

ИЗ «Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, таб.31.

Таблица 31. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

| | | аналог | | |
|---------------|--|---------------|---------------------|-------------------------------------|
| | | Собственность | Долгосрочная аренда | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) |
| объект оценки | Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| | Собственность | 1,00 | 1,18 | 1,35 |
| | Долгосрочная аренда | 0,85 | 1,00 | 1,14 |
| | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) | 0,74 | 0,88 | 1,00 |

Для объекта оценки тип права оценивается оценщиком, как «Краткосрочная аренда», ввиду того, что на мо-

мент проведения оценки срок аренды участка остался 4 года.

Объекты-аналоги реализуются на условиях права аренды. Требуется корректировка.

Таким образом, величина корректировки для всех объектов-аналогов составила 0,74.

2. Поправка на условия финансирования.

Поправка должна отражать различия в цене, вызванные неравномерным соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага. Таким образом, поправка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа. В отечественной практике оценки недвижимости поправка на условия финансирования не распространена, т.к. в современных российских условиях количество сделок с привлечением заемных средств невелико (Источник: http://domkhv.ucoz.ru/index/sravnitelnyj_podkhod_ocenki_nedvizhimosti/0-475). В данном случае цена сделки не изменяется в зависимости от того, какие средства (заемные или собственные) использует покупатель. В любом случае при совершении сделки продавец получает ту сумму, на которой сошлись в результате переговоров и которая заявлена в договоре. Даже если покупатель использует заемные средства, продавец получает их в момент передачи объекта в собственность покупателю. Поправки не требуется.

3. Поправка на торг.

Объекты-аналоги на дату оценки были в предложениях на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Данная поправка принята для не активного рынка на уровне -26,7% со знаком «минус» в соответствии со «Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, таб.290. Данное решение продиктовано низкой активностью на рынке сделок с аналогичными объектами.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 290. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Неактивный рынок | |
|--|------------------|----------------------|
| | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 19,6% | 12,4% 26,7% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 17,5% | 11,3% 23,7% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 20,7% | 13,8% 27,5% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 15,8% | 10,2% 21,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 21,6% | 13,9% 29,3% |

Корректировка применялась для всех объектов-аналогов, согласно верхней границе расширенного интервала значений, ввиду особенности объекта оценки.

4. Поправка на дату продажи

Дата совершения сделки с объектом оценки - 24.09.2025 г.

Объекты-аналоги экспонируются в период август-сентябрь 2025 г.

Данный фактор позволяет выявить влияние определенного промежутка времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющей фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

На основании данных анализа рынка в 2025 г. значимых изменений не произошло.

Дата публикации объектов-аналогов не превышает типичный срок экспозиции аналогичных объектов 6-10 месяцев.

Корректировка не требуется.

5. Поправка на местоположение.

В данном случае фактор местоположения не рассматривался для оцениваемого земельного участка.

В данном случае аналоги находятся в сопоставимых локациях.

Корректировка не требуется.

6. Поправка на целевое назначение.

Поправка предусматривает фактор влияния вида разрешенного использования/функционального назначения земельного участка на итоговый показатель рыночной стоимости.

Объект оценки представляет собой земельный участок промышленного назначения (Под эксплуатацию производственной базы), равно, как и объекты-аналоги.

«Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, таб.256.

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

| Функциональное назначение | | аналог | | | | |
|---------------------------|---|--|--|---------------------------------------|---|---|
| | | Земельные участки под коммерческую застройку | Земельные участки под индустриальную застройку | Земельные участки под жилую застройку | Земельные участки под объекты рекреации | Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости |
| объект оценки | Земельные участки под коммерческую застройку | 1,00 | 1,76 | 1,49 | 1,95 | |
| | Земельные участки под индустриальную застройку | 0,57 | 1,00 | 0,85 | 1,11 | 2,00 |
| | Земельные участки под жилую застройку | 0,67 | 1,18 | 1,00 | 1,30 | |
| | Земельные участки под объекты рекреации | 0,51 | 0,90 | 0,77 | 1,00 | 1,81 |
| | Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | | 0,50 | | 0,55 | 1,00 |

Корректировка не требуется.

7. Поправка на подъездные пути.

Корректировка предусматривает фактор влияния наличия комфортных подъездных путей, т. е. Твердого ровного покрытия к участку. Таким образом, земельный участок с твердым ровным покрытием будет

дороже аналогичного земельного участка с грунтовой дорогой.

Объект оценки, а также все объекты-аналоги имеют равные показатели подъездных путей.

Внесение корректировки не требуется.

8. Поправка на асфальтирование участка.

Корректировка предусматривает фактор влияния наличия асфальтирования земельного участка.

Таким образом, асфальтированный земельный участок будет дороже аналогичного земельного участка без асфальтированного покрытия.

В соответствии со «Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, таб.220.

Матрицы коэффициентов

Таблица 220. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование участка», усредненные по городам России.

| Земельные участки под индустриальную застройку | | аналог | |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| | | асфальт. участок | неасфальт. участок |
| объект оценки | асфальт. участок | 1,00 | 1,14 |
| | неасфальт. участок | 0,88 | 1,00 |

Корректировка не требуется.

9. Поправка на инженерные коммуникации.

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются. В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе. Разумеется, не все земельные участки включают в себя различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависит от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка. Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно. Исследование рынков земельных участков земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения находится в пределах незначительной вариации.

В соответствии со «Справочника оценщика недвижимости - 2024, «Земельные участки». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, таб.157.

Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

| Земельные участки под индустриальную застройку | | аналог | |
|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | обеспечен газоснабжением | не обеспечен газоснабжением |
| объект оценки | обеспечен газоснабжением | 1,00 | 1,10 |
| | не обеспечен газоснабжением | 0,91 | 1,00 |

Корректировка не требуется, ввиду равных показателей о данному спектру.

10. Поправка на площадь земельного участка.

С увеличением площади объекта, как правило, обычно наблюдается фактическое снижение цены его удельного показателя. При этом важно понимать, в пределах каких интервалов различие по площади является не существенным. Соответственно при разбросе в данном пределе корректировка не будет требоваться.

Метод компании «ФБК»

Данный метод основан на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога. Изложение метода приведено в «Инструкции № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом» ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва.

Интернет-страница сайта ООО «ФБК»:

<http://www.fbk.ru/company/>.

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg(C_1/C_2) / \lg(P_1/P_2)$$

где n – коэффициент торможения;

C_1, C_2 – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

P_1, P_2 – одноименные параметры недвижимости.

В Инструкции № 1-03 приведены коэффициенты торможения для разных видов недвижимости (см. табл. V.4.1.).

Коэффициент торможения

| Наименование вида недвижимости | г. Москва | Прочие субъекты РФ |
|--------------------------------|-----------|--------------------|
| Жилая | 0 | -0,187 |
| Производственная и складская | -0,235 | -0,149 |
| Офисная и торговая | -0,197 | -0,119 |
| Земельные участки | - | -0,03516 |

Таким образом величина корректировки составила:

| № объекта-аналога | Общая площадь объекта оценки | Общая площадь объекта-аналога | Коэффициент торможения | Величина корректировки |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 15 036,00 | 980,00 | -0,03516 | 0,91 |
| 2 | 15 036,00 | 600,00 | -0,03516 | 0,89 |
| 3 | 15 036,00 | 47 664,00 | -0,03516 | 1,04 |

11. Корректировка на выход на красную линию.

Предусматривает наличие или отсутствие расположения в местах с высоким пешеходным или транспортным трафиком.

Справочник оценщика недвижимости - 2024 г.», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., т. 139).

Матрицы коэффициентов

Таблица 139. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно красной линии», усредненные по городам России.

| Земельные участки под коммерческую застройку | | аналог | |
|--|---|---|---|
| | | красная линия (в местах с высоким трафиком) | внутриквартально (в местах с низким трафиком) |
| объект оценки | красная линия (в местах с высоким трафиком) | 1,00 | 1,21 |
| | внутриквартально (в местах с низким трафиком) | 0,83 | 1,00 |

Корректировка не требуется, ввиду равных показателей по данному спектру.

12. Корректировка на наличие зданий/сооружений под снос на участке.

Корректировка предусматривает фактор наличия зданий или сооружений на территории объекта, находящихся в состоянии «под снос» или не представляющие собой ценность.

Справочник оценщика недвижимости - 2024 г.», Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., т. 320).

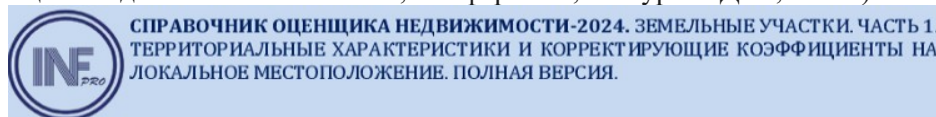


Таблица 320. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие зданий, строений, сооружений под снос», усредненные по городам России.

| Земельные участки под индустриальную застройку | | аналог | |
|--|------|--------|------|
| | | нет | есть |
| объект оценки | нет | 1,00 | 1,18 |
| | есть | 0,85 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га. гектаров.

Корректировка не требуется, ввиду равных показателей по данному спектру. Земельный участок оценивается, как «условно-свободный».

Общая чистая коррекция.

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

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

Где.

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Ранжирование скорректированных цен производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом округления составляет:

14 525 000,00 руб.

Четырнадцать миллионов пятьсот двадцать пять тысяч рублей 00 коп.

13.1. Затратный подход к оценке объектов недвижимого имущества

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ) ПО УКРУПНЕННЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки:

1. Краткое описание объекта оценки

территориальный пояс – 1; климатический район - 3

Конструктивные решения основных элементов даны на стр.19-22.

2. Методика оценки

Для расчета стоимости нового строительства нами был выбран метод определения стоимости строительства с использованием сборника КО-Инвест.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м² фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта или сооружения, материала и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 удельного показателя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости 1 удельного показателя по сборнику с учетом капитального и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках. Подробный порядок применения сборников КО-Инвест для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках. Стоимость объекта оценки определена при помощи справочника Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен 01.01.2016 г для условий строительства в Московской области. Серия "Справочник оценщика", изданного ООО "КО-ИНВЕСТ". Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо перейти путем индексации от цен на 01.01.2016 г. к ценам на дату оценки **24.09.2025г.**

Формула расчета будет иметь вид:

$$ПВС = V \times C_{2016} \times K_{кл} \times K_1 \times K_{1тер} \times K_{кап.} \times K_{ндс} \times K_{констр.} \times ПП$$

где **ПВС** – полная восстановительная стоимость на дату оценки;

V – строительный объем объекта недвижимого имущества, м³, м², п.м.

C₂₀₁₆ – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 2016 год определяется по соответствующему сборнику КО-ИНВЕСТ от 01.01. 2016 г.

K₁ – коэффициент перехода от сметных цен 2016 г. к сметным ценам 2025 г., рассчитан на основании Письма Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 декабря 2015 г. № 40538-ЕС/05 Прогнозные индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2015 года.

Приложение 1 к письму Минстроя России от 16 июля 2025г. №41280-ИФ/09 Индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2025 года.

| Период | ТЕР 2001, без НДС | Источник информации |
|------------------------------|-------------------|--|
| 4 квартал 2015 | 6,55 | Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 декабря 2015 г. № 40538-ЕС/05 Прогнозные индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2015 года. |
| 3 квартал 2025 | 12,46 | Приложение 1 к письму Минстроя России от 16 июля 2025г. №41280-ИФ/09 Индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2025 года. |
| * расчетное значение 1,90229 | | |

Ккл – поправочный коэффициент для III-го климатического района, в котором расположена Астраханская область. Ккл=0,94. (данные из Сборника КО-ИНВЕСТ)

Кконстр. - поправочный коэффициент для конструктивных элементов.

Ккап. - коэффициент, учитывающий разницу в капитальности объектов оценки и объектов сопоставления в рамках затратного подхода, отображенных в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Для торговых баз, складов, хранилищ, холодильников, ледников и мелких производственных предприятий применять следующие поправочные коэффициенты:

| Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей | Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности | | | | |
|---|--|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V |
| I | 1,00 | 0,98 | 0,92 | 0,77 | 0,71 |
| II | 1,02 | 1,00 | 0,94 | 0,78 | 0,73 |
| III | 1,09 | 1,06 | 1,00 | 0,84 | 0,78 |
| IV | 1,30 | 1,27 | 1,19 | 1,00 | 0,93 |
| V | 1,40 | 1,37 | 1,29 | 1,10 | 1,00 |

Кндс – коэффициент, учитывающий НДС (1,20)

Ставки НДС в России с 1 января 2019 года ставка НДС составляет 20%.

Расчет рисков

Расчет рисков

Премия за риск вложения в недвижимость, характеризуется возможностью случайной потери потребительской стоимости объекта, определялась статистическими методами. Для каждого риска были экспертным методом определены значения по 5-ти бальной шкале. Далее значения взвешиваются и определяется величина суммарной премии.

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

Ухудшение общей экономической ситуации риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду, и покупку недвижимости. Риск принят на уровне среднего 1.

Увеличение числа конкурирующих объектов риск связан прежде всего с тем, что со временем увеличение предложения на рынке сегмента Объекта экспертизы региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 м2. Учитывая ограниченность рынка недвижимости аналогичных объектов величина риска определена в размере ниже среднего – 1.

Изменение федерального или местного законодательства риск связан в первую очередь с процессами реформирования законодательства как в РФ, так и в субъекте. Учитывая, что активные процессы реформирования в части налогообложения в РФ уже проведены, то оценка риска 1.

Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций,

которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка деятельности (производства). К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на уровне среднего, так как эксплуатация объекта зависит от гидрогеологических характеристик русла реки и погодных условий, оценка риска 1.

Зависимость хода строительства от поставщиков и подрядчиков неопределенность в отношении величины строительных издержек, необходимых для строительства или ремонта конкретного объекта. Риски, связанные с наличием скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства. Учитывая состав и возраст сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке риск определен на уровне – 1.

Условия строительства – учитывая отсутствие каких-либо ограничений, существующую плотность застройки, данный риск оценен на уровне 1.

Ускоренный износ объектов недвижимости учитывает все виды износа объектов, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Учитывая описание объекта экспертизы, риск оценивается на уровне в размере 1.

Неэффективный менеджмент одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. Учитывая, вид использования объекта экспертизы риск оценивается на уровне ниже среднего 1.

Криминогенные факторы данный риск характеризуется влиянием криминогенной обстановки на эксплуатацию объектов. Учитывая вид использования и местоположение объекта, данный риск определен на уровне ниже среднего 1.

Необходимость частого продления договоров аренды – учитывая размеры объекта и его назначение, величина риска определена на уровне ниже среднего – 1.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

| № | Наименование риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------|---|----|---|---|---|---|
| Систематический риск | | | | | | |
| 1 | Ухудшение общей экономической ситуации | 1 | | | | |
| 2 | Увеличение числа конкурирующих объектов | 1 | | | | |
| 3 | Изменение федерального или местного законодательства | 1 | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | |
| 4 | Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | 1 | | | | |
| 5 | Зависимость хода строительства от поставщиков и подрядчиков | 1 | | | | |
| 6 | Условия ведения строительства | 1 | | | | |
| 7 | Ускоренный износ здания | 1 | | | | |
| 8 | Неэффективный менеджмент | 1 | | | | |
| 9 | Криминогенные факторы | 1 | | | | |
| 10 | Необходимость частого продления договоров аренды | 1 | | | | |
| | Количество наблюдений | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Сумма | 10 |
| Количество факторов | 10 |
| Средневзвешенное значение | 1,00 |

Премия за инвестиционный менеджмент, характеризует эффективность управления недвижимостью и определяется коэффициентом недозагрузки и потерь при сборе арендных платежей. Величина данной премии, как правило, лежит в пределах диапазона 0 – 5 % и определяется особенностями объектов недвижимости.

Расчет премии за инвестиционный менеджмент для объекта экспертизы

| № | Наименование риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|-------------------------------------|-------------|---|---|---|---|
| 1 | Величина объекта недвижимости | 1 | | | | |
| 2 | Местоположение объекта недвижимости | 1 | | | | |
| 3 | Платежеспособность арендатора | 1 | | | | |
| 4 | Планировка объекта | 1 | | | | |
| | Количество наблюдений | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Взвешенный итог | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Сумма | 4 | | | | |
| | Количество факторов | 4 | | | | |
| | Средневзвешенное значение | 1,00 | | | | |

Премия за низкую ликвидность, учитывающая невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций, рассчитывалась исходя из среднего срока экспозиции аналогичных объектов на рынке (3-9 месяцев). И определялась как доля безрисковой ставки доходности приходящаяся на срок экспозиции:

$$Pl = BC * N / 12$$

где, Pl – премия а низкую ликвидность;

BC – Величина валового рентного мультипликатора;

N – срок экспозиции (мес).

Расчет премии за низкую ликвидность недвижимости

| | |
|--|--------------|
| Безрисковая ставка доходности (BPM) | 13,92% |
| Средний срок экспозиции аналогичных объектов | 6 |
| Премия за низкую ликвидность недвижимости | 6,96% |

ПП - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора.

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта, который включает в себя - затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный со строительством риск. Последний на российском рынке достаточно высок. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения за ним.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Поскольку Прибыль Предпринимателя является компенсацией за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства, коэффициент предпринимательской прибыли (КП.П.) можно рассчитать как будущую стоимость альтернативных инвестиций, помещенных на срок строительства при

требуемой ставке процента (годовой норме прибыли). В данном случае КП.П. рассчитан исходя из продолжительности строительства при условии ежемесячного начисления процентов.

Расчет ставки доходности

| Наименование | Производственный корпус | Склад материалов | Боксы для техники | Забор |
|---|-------------------------|------------------|-------------------|---------------|
| Премия за риск вложения в недвижимость | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Премия за низкую ликвидность недвижимости | 6,96% | 6,96% | 6,96% | 6,96% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Безрисковая ставка | 13,92% | 13,92% | 13,92% | 13,92% |
| Ставка доходности инвестиций | 22,88% | 22,88% | 22,88% | 22,88% |

Формула для расчета коэффициента предпринимательской прибыли имеет вид:

$$K_{\text{п}} = \left(1 + \frac{D}{12}\right)^T$$

где:

- ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
- D – ставка доходности для нового строительства, % годовых;
- T- срок строительства объекта экспертизы, месяцев.

| Наименование | Производственный корпус | Склад материалов | Боксы для техники | Забор |
|---|-------------------------|------------------|-------------------|---------------|
| Премия за риск вложения в недвижимость | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Премия за низкую ликвидность недвижимости | 6,96% | 6,96% | 6,96% | 6,96% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Безрисковая ставка | 13,92% | 13,92% | 13,92% | 13,92% |
| Ставка доходности инвестиций | 22,88% | 22,88% | 22,88% | 22,88% |
| Срок строительства | 5 | 4 | 5 | 1 |
| КПП | 1,099038689 | 1,0784757513 | 1,099038689 | 1,0190666667 |

Примечание. Показатель продолжительности строительства принят усредненным, исходя из общего показателя и характеристик объекта оценки.

K^6 – НДС — 20%.

K^7 – Износ.

Определение величины накопленного износа

Существует несколько методов оценки величины износа. В основе каждого из них лежит сравнение объекта оценки с некоторым «идеальным» объектом, являющимся олицетворением современных требований рынка к объектам, выполняющим функции, соответствующие лучшему и наиболее эффективному использованию.

Классификация видов износа в зависимости от причин их происхождения позволяет учесть все отличия объекта оценки от «идеала». Кроме того, составляющие накопленного износа разделяются на исправимые (устраняемые) и неисправимые (неустраняемые) в зависимости от того, является ли исправление

(устранение) данной составляющей износа экономически целесообразным. Критерием экономической целесообразности является соотношение между затратами на исправление и вкладом в стоимость.

Классификация износов и способы их оценки приведены в следующей таблице:

| Износ | Физический | Функциональный | Внешний |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Исправимый | Ремонт вспомогательных элементов | Стоимость добавления | |
| | Ремонт и усиление основных элементов | Стоимость замены | |
| | Отложенный ремонт | Стоимость сверхлучшений | |
| Неисправимый | Эффективный возраст элементов | Добавление | Потеря стоимости, отнесенная к зданию |
| | | Замена | |
| | | Сверхлучшения | |

Исправимый физический износ оценивается как затраты, необходимые на проведение ремонта, восстановления или усиления конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, кровли, внутренней отделки помещений, столярных изделий, санитарно-технических приборов и т.д.).

Неисправимый физический износ оценивается на основе так называемого экономического возраста или путем экспертных оценок накопленных дефектов и повреждений. Следует отметить, что экономический возраст конструктивных элементов может быть выше или ниже хронологического возраста в зависимости от качества изготовления и условий эксплуатации конструкций.

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и / или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Исправимый функциональный износ, требующий добавления новых элементов оценивается как разница между стоимостью работ по выполнению добавлений на дату проведения оценки и их стоимостью во время строительства. Очевидно, что осуществление строительно-монтажные работы в существующем здании может оказаться сложнее и дороже, чем в строящемся объекте.

Исправимый функциональный износ, требующий замены элементов или их модернизации оценивается как стоимость заменяемых элементов за вычетом их физического износа и стоимости возврата материалов (если он возможен) с добавлением стоимости демонтажа старых и разнице в стоимости монтажа новых элементов в существующем здании и при новом строительстве.

Исправимый функциональный износ за счет «сверхлучшений» оценивается как стоимость текущая восстановительная стоимость «лишних» позиций за минусом их физического износа, плюс стоимость демонтажа и минус стоимость возврата материалов (если он возможен).

Неисправимый функциональный износ за счет элементов, которые необходимы, но не учтены в стоимости нового строительства оценивается как капитализированная потеря дохода, относящаяся к данному недостатку за вычетом стоимости этих элементов, если бы они были включены в стоимость нового строительства.

Неисправимый функциональный износ за счет элементов, которые включены в стоимость нового строительства, но являются излишними оценивается как сумма стоимости «лишних» элементов с учетом их физического износа и дополнительных затрат, связанных с наличием этих элементов.

Внешний (экономический) износ объекта недвижимости определяется влиянием внешних факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Внешний износ оценивается методом сравнения продаж или методом капитализации потери дохода вследствие внешнего воздействия. При этом к внешнему износу относится только часть капитализированных потерь дохода, относящаяся к зданию.

Показатели стоимости, необходимые для вычисления накопленного износа могут быть получены, в том числе и из различных сборников нормативов на строительно-монтажные работы и реконструкцию (УПВС, ЕРЕР, УПВС-ВР) с учетом коэффициентов в технических частях.

Расчет величины физического износа недвижимости.

Физический износ-постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа следующие:

нормативный;

стоимостной;

метод срока жизни.

метод поэлементного разложения

| Склад материалов, Склад материалов | | | |
|--|----------------|--------------------|---|
| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес % | Физический износ % | Произведение удельного веса и физического износа, % |
| подземная часть, включая фундаменты | 12 | 80 | 9,6 |
| стены наружные с отделкой | 33 | 85 | 28,05 |
| внутренние стены и перегородки | 6 | 85 | 5,1 |
| перекрытия и покрытия | 13 | 85 | 11,05 |
| кровля | 18 | 90 | 16,2 |
| проемы | 3 | 100 | 3 |
| полы | 12 | 100 | 12 |
| отделка потолков внутренних стен и перегородок | 1 | 100 | 1 |
| электроснабжение и освещение | 2 | 100 | 2 |
| ИТОГО | 100 | | 88 |

| Боксы для техники | | | |
|--|----------------|--------------------|---|
| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес % | Физический износ % | Произведение удельного веса и физического износа, % |
| подземная часть, включая фундаменты | 13 | 75 | 9,75 |
| стены наружные с отделкой | 15,03 | 85 | 12,7755 |
| перекрытия и покрытия | 16,98 | 85 | 14,433 |
| кровля | 12,02 | 90 | 10,818 |
| проемы | 6,01 | 100 | 6,01 |
| полы | 12,02 | 100 | 12,02 |
| отделка потолков внутренних стен и перегородок | 0,97 | 100 | 0,97 |
| прочие конструкции | 16,98 | 100 | 16,98 |
| электроснабжение и освещение | 3,98 | 100 | 3,98 |
| прочие системы и специальное оборудование | 3,01 | 100 | 3,01 |
| ИТОГО | 100 | | 90,7465 |
| Физический износ, % | | 90,7465 | |

Показатель износа объекта «Забор» был принят оценщиком экспертно на основании результатов визуального осмотра на уровне 80,00%.

Кроме физического износа в оценке необходимо учесть иные виды износа:

Функциональный износ

Функциональное (моральное) устаревание — это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой технологии от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат (технологическое устаревание) и избыток производственных затрат (операционное устаревание). Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

В связи с тем, что оцениваемый объект в полной мере соответствуют своему функциональному назначению, т.е. не имеет признаков функционального износа, данный вид износа в оценке не применялся.

Экономический (внешний) износ

Экономическое (внешнее) устаревание (износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Экономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона. Доходность обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами за 2024 год, поэтому формула для расчета Внешнего устаревания имеет вид:

$$ВУ = \frac{ЗП(Астраханская\ область)}{ЗП(Россия)} - 1$$

Где ВУ- внешнее устаревание, %;

ЗП(Астраханская область)– средняя заработная плата по Астраханской области, руб.;

ЗП(России) – средняя заработная плата по России, руб.

На основании данных единой межведомственной информационно-статистической системы (источник информации <https://astrahan.gorodrabot.ru/salaries> и <https://russia.gorodrabot.ru/salaries>), величина внешнего устаревания составит:

$$ВУ = (36000 / 57000) - 1 = -0,3684$$

Таким образом, величина внешнего устаревания составит -36,84 %.

Поправка применялась.

Расчет стоимости объектов недвижимого имущества, выполненный исходя из описанных выше предпосылок, приведен в нижеследующих таблицах.

Расчет восстановительной стоимости объектов недвижимого имущества

| № | Наименование | Год постройки | Литер | Единица измерения | Количество | Сборник КО-ИНВЕСТ | С2016 руб. | К1 | Ккл | Ктепп | Кпп | Группа капитальности | НДС | Поправка на констр. элем. | ВС, руб. |
|---|-------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|-------------------|------------|----------|------|-------|--------------|----------------------|-----|---------------------------|---------------|
| 1 | Производственный корпус | - | А | м2 | 147,70 | гу.БЗ.02.011.0005 | 9 042,00 | 1,902290 | 0,94 | 1,04 | 1,099038689 | 1 | 1,2 | 1 | 3 275 496,65 |
| 2 | Склад материалов | - | Б | м2 | 238,70 | гу.БЗ.02.011.0005 | 9 042,00 | 1,902290 | 0,94 | 1,04 | 1,0784757513 | 1 | 1,2 | 1 | 5 194 532,74 |
| 3 | Боксы для техники | - | В | м2 | 331,10 | гу.БЗ.02.003.0012 | 13 346,00 | 1,902290 | 0,94 | 1,04 | 1,099038689 | 1 | 1,2 | 1 | 10 837 833,22 |
| 4 | Забор | - | - | п/м | 130,00 | гу.БЗ.02.000.0010 | 2 909,00 | 1,902290 | 0,94 | 1,04 | 1,0190666667 | 1 | 1,2 | 1 | 860 020,59 |

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом

| № | Наименование | Площадь, кв.м/п/км | Стоимость | ИЗНОС | ВУ | ИТОГ, руб. |
|---|--|--------------------|---------------|--------|---------|----------------------|
| 1 | Производственный корпус | 147,7 | 3 275 496,65 | 88,00% | -36,84% | 248 248,17 |
| | Стоимость с учетом округления | | | | | 248 250,00 |
| 2 | Склад материалов | 238,7 | 5 194 532,74 | 88,00% | -36,84% | 393 690,90 |
| | Стоимость с учетом округления | | | | | 393 690,00 |
| 3 | Боксы для техники | 331,1 | 10 837 833,22 | 90,75% | -36,84% | 633 397,20 |
| | Стоимость с учетом округления | | | | | 633 400,00 |
| 4 | Забор | 130 | 860 020,59 | 80,00% | -36,84% | 108 634,18 |
| 5 | Стоимость с учетом округления | | | | | 108 630,00 |
| | Земельный участок, к/н 30:09:090211:15 | 15036 | | | | 14 525 000,00 |
| | ИТОГО | | | | | 15 908 970,00 |

Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, с точки зрения затратного подхода, по состоянию на 24 сентября 2025г. с учетом округления составит:

15 908 970,00 рублей

Пятнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят рублей 00 коп.

13.2. Согласование результатов расчета стоимости объекта

Подходы оценки, используемые для получения рыночной стоимости, не могут абсолютно точно и корректно отражать всю имеющуюся в распоряжении оценщика информацию. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов.

Окончательная оценка стоимости устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие методы по мнению оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере каждый из них отражает мотивации потенциальных и типичных продавцов или покупателей с учётом состояния рыночной среды.

Для этого каждому параметру методов присваивается весовой коэффициент, максимально отражающий долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Затратный подход отражает величину средств, необходимых для создания объекта, аналогичного или подобного объекту оценки в современных условиях. При этом учитывается, что данная величина не отражает (или не может отражать) реакцию рынка на данный актив.

При оценке достаточно часто затратному подходу присваивают меньший вес либо полностью отказываются от него.

Сравнительный подход при условии развитого рынка позволяет наиболее точно определить стоимость объекта оценки при наличии сопоставимых аналогов. Вес данного подхода при формировании итоговой величины стоимости наиболее существенен.

Доходный подход основывается на предположении, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект может (или должен) принести собственнику, поэтому доходному подходу присваивается меньший вес чем сравнительному подходу.

| Наименование критерия | Достоверность подхода, % | | |
|--|--------------------------|----------|---------------|
| | Затратный | Доходный | Сравнительный |
| Достоверность информации | 1 | xxx | xxx |
| Полнота информации | 1 | xxx | xxx |
| Допущения, принятые в расчётах | 1 | xxx | xxx |
| Возможность отразить фактическое положение | 1 | xxx | xxx |
| Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств | 1 | xxx | xxx |
| Реальность возникновения прогнозируемых событий | 1 | xxx | xxx |
| Сумма баллов данного подхода | 6 | xxx | xxx |
| Средневзвешенный итог, % | 100,00 | xxx | xxx |
| Стоимость по подходам | 15 908 970,00 | xxx | xxx |
| Рыночная стоимость, руб. | 15 908 970,00 | | |
| Рыночная стоимость без учета НДС, руб. | 15 678 308,33 | | |

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, по состоянию на дату оценки с округлением и НДС по правилам округления составит:

15 908 970,00 рублей

Пятнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч девятьсот семьдесят рублей 00 коп.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, по состоянию на дату оценки без учета НДС по правилам округления составит:

15 678 308,33 рублей

**Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч триста восемь рублей,
33 коп.**

в том числе:

| № | Наименование | С НДС, руб. | Без НДС, руб. |
|-------|--|----------------------|----------------------|
| 1 | Производственный корпус, к/н 30:09:090211:113, литер строения А, общей площадью 147,7 кв.м | 248 250,00 | 206 875,00 |
| 2 | Склад материалов, к/н 30:09:090211:235, литер строения Б, общей площадью 238,7 кв.м | 393 690,00 | 328 075,00 |
| 3 | Боксы для техники, к/н 30:09:090211:151, литер строения В, общей площадью 331,1 кв.м | 633 400,00 | 527 833,33 |
| 4 | Забор литер строения I, общей протяженностью 0,13 км | 108 630,00 | 90 525,00 |
| 5 | Земельный участок, к/н 30:09:090211:15, общей площадью 15 036,0 кв.м (право аренды) | 14 525 000,00 | 14 525 000,00 |
| Итого | | 15 908 970,00 | 15 678 308,33 |

Оценщик

Васильев Л.К.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

1. Распоряжение №7/121 от 07.07.2014г. О внесении изменений в Реестр государственного имущества Астраханской области и праве хозяйственного ведения.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2021г.
3. Технический паспорт.

15. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, МАТЕРИАЛЫ WEB-САЙТОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно действующей редакции),
3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
11. Международные Стандарты Оценки (МСО), Стандарты СРО РАО.
12. Справочник оценщика недвижимости -2024 Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород.
13. Оценка недвижимости. Учебник под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2007
14. Оценка объектов недвижимости. Григорьев В.В., М-1997
15. Теория и методы оценки недвижимости. Есипов В.Е., СПб, 1998
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г.
17. Оценка недвижимости. Тарасевич Е.И., СПб, 1997
18. Основы бизнеса на рынке недвижимости. Максимов С.Н., СПб, 1997
19. Оценка стоимости земельных участков. Петров В.И., М-2008
20. Управление портфелем недвижимости. Беляев С.Г., Москва, «Закон и право», 1998.
21. Методы оценки недвижимости Тарасевич Е.И. - СПб, 1995.
22. Законодательные акты
23. Закон Российской Федерации "О сертификации продукции и услуг".
24. www.mrsa.ru
25. www.appraiser.ru
26. www.expert.ru
27. www.ocenka.net
28. <http://www.kras-estate.ru>
29. <http://www.rosrealt.ru>
30. <http://astrakhan.olx.ru>
31. <http://astrakhan.lgs.ru>
32. www.ruads.ru

16. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА СРО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Васильева Леонида Константиновича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Васильев Леонид Константинович**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«02» **апреля 2018** года за регистрационным номером **№ 01003**.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» апреля 2018г.

Дата составления выписки «02» апреля 2018г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

17. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА СРО ОЦЕНЩИКОВ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«31» января 2012 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____

Мизина Александра Анатольевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация **Некоммерческое партнерство**
«Региональная ассоциация оценщиков
Южного федерального округа»
(полное наименование организации, юридический адрес)

350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
«30» декабря 2011 г. за № 0013

~~Руководитель (заместитель руководителя)~~
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии


В.О. Лысейко
(инициалы, фамилия)

31 января 2012 г.
(дата)



18. УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ В КАЧЕСТВЕ ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩЕГО ОЦЕНЩИКА

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 6 ПО АСТРАХАНСКОЙ
ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России № 6 по Астраханской
области)
ул. Набережная Приволжского Затона, 35/16, г.
Астрахань, 414024 Телефон:(8512) 32-18-00; телефакс:
(8512)38-26-28
Телефон:8512- 321800, Телефакс:
www.nalog.ru

Кому: **ВАСИЛЬЕВ ЛЕОНИД КОНСТАНТИНОВИЧ**
Кула: Богдана Хмельницкого ул, 35, . 4, Астрахань г,
Астраханская обл
414024

12.01.2021 № 585171393

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **ВАСИЛЬЕВ ЛЕОНИД КОНСТАНТИНОВИЧ**

на основании сведений Росреестра

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 11.01.2021**

Вы поставлены на учет **09.12.2020**

в **Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №6 по Астраханской области**

3 0 2 5

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

3 0 1 7 2 6 0 0 9 4 8 3

Заместитель начальника Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №6 по Астраханской области



О. П. Антонова

19. ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА



26887205

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 3791R/776/00001/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» января 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Васильев Леонид Константинович
Дата рождения 04.01.1992
ИНН: 301726009483
Паспорт серия 1211 номер 410198

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c4f8c19fff1c1c9a6be25fedd668afaf.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «26» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «25» января 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 650,00 (Шесть тысяч шестьсот пятьдесят и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «26» января 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

20. ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ



21. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В СРО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01053
номер свидетельства

**Васильев
Леонид Константинович**

ИНН 301726009483

Астраханская область, г. Астрахань, Богдана Хмельницкого, д. 35, кв.4
Паспорт: серия 1211 № 410198, выдан ОУФМС России по Астраханской области
в Советском районе гор. Астрахани, 08.02.2012г.

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 502



22. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ОЦЕНЩИКА



23. ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы объекта оценки:

Прилагаю



АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

01.12.2011

№ 858

[О внесении изменений в Реестр государственного имущества Астраханской области и праве хозяйственного ведения]

Учитывая обращения государственного предприятия Астраханской области «Проектно-технологический трест «Оргтехстрой» от 05.10.2011 № 431, от 10.10.2011 №437, на основании технических паспортов от 21.11.2008 №38-1-30, от 31.12.2008 №2-650-8, кадастровых паспортов от 21.11.2008 №№926-929, выданных Приволжским отделением Астраханского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», кадастровых паспортов от 09.01.2009 №№15546,15548,15550, выданных Астраханским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», постановления главы администрации муниципального образования «Приволжский район» Астраханской области от 13.03.2009 №758, руководствуясь статьями 209, 296, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, Положением о порядке определения состава областного государственного имущества и его закрепления в хозяйственное ведение государственных предприятий Астраханской области, утвержденным постановлением министерства имущественных и земельных отношений Астраханской области от 17.10.2005 № 10, Положением об учёте государственного имущества Астраханской области, утверждённым постановлением Правительства Астраханской области от 26.02.2010 № 63-П, Положением об агентстве по управлению государственным имуществом Астраханской области, утверждённым постановлением Правительства Астраханской области от 01.04.2009 № 127-П:

1. Внести изменения в Реестр государственного имущества Астраханской области по объектам государственного имущества Астраханской области, закрепленным на праве хозяйственного ведения за государственным предприятием Астраханской области «Проектно-технологический трест «Оргтехстрой», согласно приложению.

2. Установить, что право хозяйственного ведения государственного предприятия Астраханской области «Проектно-технологический трест «Оргтехстрой» на государственное имущество Астраханской области, указанное в приложении к настоящему распоряжению, возникло с момента постановки имущества на баланс указанного предприятия.

РА 000805*

2

3. Государственному предприятию Астраханской области «Проектно-технологический трест «Оргтехстрой» (Ю.И.Сусликов):

3.1. Внести соответствующие изменения в данные бухгалтерского учета.

3.2. Обеспечить проведение мероприятий, связанных с государственной регистрацией права хозяйственного ведения предприятия на недвижимое имущество.

Руководитель агентства



Н.В.Москвитина

Приложение
к распоряжению
агентства по управлению
государственным имуществом
Астраханской области
от *04.12.2011* № *888*

Перечень изменений, вносимых в Реестр государственного имущества Астраханской области,
по объектам государственного имущества Астраханской области, закрепленным на праве хозяйственного ведения за го-
сударственным предприятием Астраханской области «Проектно-технологический трест «Оргтехстрой»»

| Наименование объекта | Данные Реестра государственного имущества Астраханской области в предыдущей редакции | | Данные Реестра государственного имущества Астраханской области в новой редакции | | |
|-------------------------|---|--|--|--|--|
| | Адрес | Общая пло- щадь, м ² | Наименование объекта | Адрес | Общая пло- щадь/ протя- жен- ность |
| Производственное здание | г.Астрахань, ул.Алешина, 30, литер В | 429,7 | Производственное здание | г.Астрахань, ул.Алешина, 30, литер В | 429,7 кв.м |
| Гараж на 3 автомашины | г.Астрахань, ул.Алешина, 30, литер Б | 154 | Гараж | г.Астрахань, ул.Алешина, 30, литер Б | 154 кв.м |
| Железобетонный забор | г.Астрахань, ул.Алешина, 30, литер П | - | Забор | г.Астрахань, ул.Алешина, 30, литер П | 190,9 м |
| Гараж и площадка | г.Астрахань, ст.Кутум, промышленный узел | 903 | Боксы для техники | Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул.Центральная, 7, литер В | 331,1 кв.м |
| Мастерские КТР | г.Астрахань, ст.Кутум, промышленный узел | 252 | Склад материалов | Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул.Центральная, 7, литер Б | 238,7 кв.м |

2

| | | | | | |
|----------------------------|---|------|-------------------------|--|----------|
| Производственный корпус №2 | г. Астрахань, ст. Кутум, промышленный узел | 3095 | Производственный корпус | Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, литер А | 147 кв.м |
| Железобетонный забор | Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел | - | Забор | Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, литер I | 130 м |



Верно:

И. Васильев

**Договор аренды
земельного участка, находящегося в государственной собственности
Астраханской области № 7/121**

г. Астрахань

«07» *сентября* 2014 г.

Арендодателем от имени собственника передаваемого в аренду государственного имущества Астраханской области выступает агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице руководителя агентства Москвитиной Натальи Васильевны, действующего на основании Положения об агентстве по управлению государственным имуществом Астраханской области, утвержденным постановлением Правительства Астраханской области от 01.04.2009 № 127-П,

Арендатором выступает государственное предприятие Астраханской области «Проектно-технологический трест «Оргтехстрой» в лице директора Сусликова Юрия Ивановича, действующего на основании Устава (ИНН 3015002486, ОГРН 1023000848903), в дальнейшем именуемое «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и целевое использование земельного участка

1.1. На основании распоряжения агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области от 09.06.2014 № 419 «О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка», Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 14700 кв. м, из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с кадастровым номером 30:09:090211:15, расположенный по адресу: Россия, Астраханская обл., Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7, под эксплуатацию производственной базы (далее - Участок).

1.2. Наличие сервитутов – сервитуты отсутствуют.

1.3. Место исполнения договора – Астраханская область.

1.4. На Участке имеются объекты недвижимого имущества, находящиеся в хозяйственном ведении Арендатора, расположенные по адресу: Астраханская область, Приволжский район, Кулаковский промузел, ул. Центральная, 7 – склад материалов литер Б, общей площадью 238,7, боксы для техники литер В, общей площадью 331,1 кв.м, производственный корпус литер А, общей площадью 147 кв.м, забор литер I, общей площадью 130 кв.м, протяженностью 0,13 км.

2. Срок действия договора

2.1. Срок аренды устанавливается на 15 лет с даты прекращения права постоянного (бессрочного) пользования на данный земельный участок.

[Подпись]

Агентство по управлению
государственным имуществом
Астраханской области
Юридическая экспертиза

2.2. С установленного срока действия договора аренды платежи осуществляются в порядке, предусмотренном разделом 3 договора.

2.3. Настоящий договор аренды считается заключенным с момента государственной регистрации договора.

2.4. Действие настоящего договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений сторон согласно законодательству.

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы устанавливается в сумме **2 806 (две тысячи восемьсот шесть) рублей 20 копеек** в месяц (приложение № 1).

3.2. Арендная плата вносится ежемесячно безналичным порядком на расчетный счет бюджета Астраханской области. При этом платежи должны вноситься Арендатором ежемесячно, не позднее 25-го числа каждого месяца. Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

3.3. Изменение арендной платы в связи с изменением базового размера арендной платы и (или) корректировочных коэффициентов к ней, а также в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка и (или) изменением уровня инфляции является обязательным для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.4. При изменении арендной платы Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с приложением расчета.

3.5. Арендная плата может быть в период срока действия настоящего договора изменена по решению Арендодателя в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего договора, но не чаще одного раза в календарный год, который исчисляется в период с 1 января по 31 декабря текущего года.

3.6. Порядок определения арендной платы по настоящему договору утвержден постановлением Правительства Астраханской области от 01.02.2008 № 26-П «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Астраханской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка Арендатором;

4.1.2. Требовать досрочного расторжения Договора при нерациональном использовании или использовании Участка не по целевому назначению, а также способами, приводящими к ее порче, при систематическом невнесении арендной платы и в случаях нарушения других условий настоящего Договора;

Агентство по управлению
государственным имуществом
Астраханской области
Юридическая экспертиза

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Предоставить Участок Арендатору.

4.2.2. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором арендуемого имущества на условиях настоящего договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

4.4.2. Ежемесячно и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

4.4.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок; выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке; при необходимости проведения на Участке муниципальными службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

4.4.4. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством об изменении либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

4.4.5. Не осуществлять на Участке работы без разрешения собственника и соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

4.4.6. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.7. Обеспечить владельцам инженерных сетей беспрепятственный доступ на земельный участок для проведения ремонтных и профилактических работ инженерных сетей.

4.4.8. Обеспечить правообладателям помещений в здании, расположенном на Участке, беспрепятственный доступ на земельный участок.

4.4.9. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

4.4.10. Не сдавать земельный участок в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам, за исключением случая, когда

Агентство по управлению
государственным имуществом
Астраханской области
Юридическая экспертиза



Арендатор с согласия собственника имущества сдает земельный участок или его часть в субаренду, либо передает свои права и обязанности по договору аренды земельного участка или его части концессионеру, в случае, если концессионным соглашением предусмотрено использование земельного участка или его части в целях создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) иного имущества или осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

4.4.11. Не отдавать арендные права в залог, а также не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

4.4.12. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор в недельный срок направляет Арендодателю уведомление об этом. В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

4.4.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и Астраханской области.

4.4.14. Своевременно (не позднее чем за один месяц) письменно сообщить в Агентство о возвращении Участка как в случае истечения срока договора, так и при досрочном освобождении или о намерении продлить действие договора.

4.4.15. По истечении срока договора, а также при досрочном освобождении Участка передать его в двухнедельный срок по акту Арендодателю.

4.4.16. Осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 13 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе проводить мероприятия по сохранению почв и их плодородия, защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель.

4.4.17. Возмещать вред в полном объеме, причиненный в результате совершения Арендатором земельного правонарушения, в том числе привести Участок в пригодное для использования состояние при его захламлении, других видах порчи, при самовольном строительстве, а также восстановить уничтоженные межевые знаки за свой счет.

4.4.18. В течение одного месяца со дня подписания настоящего договора обратиться в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области для государственной регистрации настоящего договора, нести соответствующие расходы по ее осуществлению.

5. Ответственность сторон и форс-мажор

5.1. Арендатор несет полную ответственность за целевое использование арендуемого Участка, а также за последствия ненадлежащего исполнения всех иных условий настоящего договора.



Агентство по управлению
государственным имуществом
Астраханской области
Юридическая экспертиза

5.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пеню. Пеня определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы и принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты очередного платежа в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

Указанные в настоящем пункте штрафные санкции применяются за просрочку платежей следующих после даты заключения договора.

При просрочке очередного платежа свыше двух месяцев Арендодатель вправе в установленном законом порядке досрочно расторгнуть договор.

5.3. При неисполнении условий, предусмотренных в подпункте 4.4.15 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю за все время просрочки возврата Участка арендную плату и, кроме того, возмещает убытки, причиненные Арендодателю в соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.4. При нарушении Арендатором иных обязательств, принятых по настоящему договору, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 2-кратной месячной арендной платы. При повторном нарушении Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке (в случае отсутствия на земельном участке объектов недвижимости, являющихся собственностью или закрепленных на праве хозяйственного ведения за Арендатором, либо с одновременным расторжением договора аренды имущества, находящегося в государственной собственности Астраханской области).

5.5. Уплата штрафа, пени, возмещение убытков не освобождают виновную сторону от выполнения взятых обязательств и устранения нарушений.

5.6. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

5.7. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 10 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

5.8. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую сторону о действии непреодолимой силы с указанием ее влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основание для освобождения ее от ответственности за нарушение обязательств.

6. Продление срока действия (продлонгация) договора

6.1. При необходимости и коммерческой целесообразности сторон настоящего Договора аренды вправе рассматривать вопрос о продлении срока действия (продлонгации) Договора на определенный обоюдным решением период



Агентство по управлению
государственным имуществом
Астраханской области
Юридическая экспертиза

времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору сторон договора) на тех же или иных, определенных сторонами, условиях аренды.

6.2. Если за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора аренды ни одна из его сторон не заявит о своем намерении не продлевать аренду по Договору или заключить новый Договор аренды на существенно иных условиях использования Участка, Договор автоматически продлевается (продлонгируется) на неопределенный срок.

6.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами Арендатор вправе заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению арендатора, направленному арендодателю не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

6.4. Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду Участка (его части) и/или нарушений им законодательства и/или условий Договора.

7. Возможность и порядок изменения, расторжения и прекращения договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения в настоящий Договор рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.4. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон при существенном нарушении условий договора одной из сторон или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

7.5. Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением его сторон или судом по требованию любой из сторон договора аренды.

7.6. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

а) использует Участок не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель населенных пунктов;

б) умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Участка, в том числе приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

в) не устраняет умышленно совершенное земельное правонарушение, выразившееся в отравлении, загрязнении, порче вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшей за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

г) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;



Агентство по управлению
государственным имуществом
Астраханской области
Юридическая экспертиза

д) не согласен с измененным в установленном порядке размером арендной платы;

е) неоднократно нарушает обязательства, лежащие на Арендаторе по условиям настоящего договора.

7.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке до истечения срока действия договора отказаться от его исполнения, предупредив об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц о предполагаемой дате расторжения договора в случаях:

а) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации;

б) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.8. Требование Арендодателя о расторжении договора досрочно следует после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок в случае неустранения Арендатором нарушений, предусмотренных настоящим разделом договора.

7.9. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8. Прочие условия

8.1. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

8.2. Приложение № 1 к настоящему договору составляет его неотъемлемую часть.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой стороны) и один экземпляр для управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим договором, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора рассматриваются в Арбитражном суде Астраханской области.

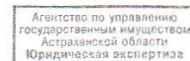
К настоящему договору прилагается:

1. Расчет арендной платы (приложение №1).

9. Юридические адреса. Банковские реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области
Адрес: 414000, г. Астрахань, ул. Советская/ ул. Коммунистическая/ ул. Чернышевского/ ул. Володарского, 14-12/3/13/17.



Р/с для внесения платежей 40101810400000010009 в Отделении Астрахани,
Астрахань
ОКТМО 12701000
БИК 041203001
Получатель УФК по Астраханской области (Агентство по управлению
государственным имуществом Астраханской области)
ИНН 3015086479
КПП 301501001
КБК 81511105022020000120

Арендатор:

Государственное предприятие Астраханской области «Проектно-
технологический трест «Оргтехстрой»
Адрес: 414000 г. Астрахань, ул. Ленина, 20. Тел. 39-29-50
ИНН 3015002486
КПП 301501001
ОГРН 1023000848903



Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

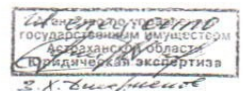
Руководитель агентства по
управлению государственным
имуществом Астраханской области

Директор ГП АО «ПТТ «Оргтехстрой»


М.П. 
Н.В. Москвитина


М.П. 
Ю.И. Сусликов

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Астраханской области
Номер регистрационного округа 30
Производственная
регистрация
Ду
г
Р. И. Сусликов
Ю. И. Сусликов


С. Х. Васильев

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПРИВОЛЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ № 928
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
Дата 21.11.2008

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) : : : 38: 1 :30

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Боксы для техники

1.2 Адрес (местоположение)

| | | |
|----------------------------------|--|--------------------------|
| Субъект Российской Федерации | Астраханская обл | |
| Район | Приволжский | |
| Муниципальное образование | Тип | Поселение |
| | Наименование | Трехпротокский сельсовет |
| Населенный пункт | Тип | село |
| | Наименование | Кулаковка |
| Улица (проспект, переулок и т.д) | Тип | - |
| | Наименование | - |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литер | В | |
| Иное описание местоположения | Кулаковский промузел, участок расположен восточнее в 200 м. от первого проезда Рождественского, граничит с южной стороны с ОАО "Овощник", с западной стороны с ООО "Кровеспец-V" | |

1.3 Характеристика Общая площадь 331,1 кв.м
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4 Назначение Нежилое

1.5 Этажность
количество этажей 1 количество подземных этажей -

1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) -

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -

1.8 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9 Примечание

1.10 Наименование органа или организации
Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Приволжское отделение
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-И № 000379 от 01.11.2007

Начальник отделения



Н.М. Шевцова

АФ 0830 049202 *

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПРИВОЛЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ № 929
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

Дата 21.11.2008

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) : : : 38 : 1 : 30

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Забор

1.2 Адрес (местоположение)

| | | |
|----------------------------------|--|--------------------------|
| Субъект Российской Федерации | Астраханская обл | |
| Район | Приволжский | |
| Муниципальное образование | Тип | Поселение |
| | Наименование | Трехпротокский сельсовет |
| Населенный пункт | Тип | село |
| | Наименование | Кулаковка |
| Улица (проспект, переулок и т.д) | Тип | - |
| | Наименование | - |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литер | I | |
| Иное описание местоположения | Кулаковский промузел, участок расположен восточнее в 200 м. от первого проезда Рождественского, граничит с южной стороны с ОАО "Овощник", с западной стороны с ООО "Кровеспец-В" | |

1.3 Характеристика Длина 130,0 м
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4 Назначение Нежилое

1.5 Этажность
количество этажей - количество подземных этажей -

1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) -

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -

1.8 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9 Примечание

1.10 Наименование органа или организации
Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Приволжское отделение
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-I № 000379 от 01.11.2007

Начальник отделения



Н.М. Шевцова

АФ 0830 049203 *

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

сооружения

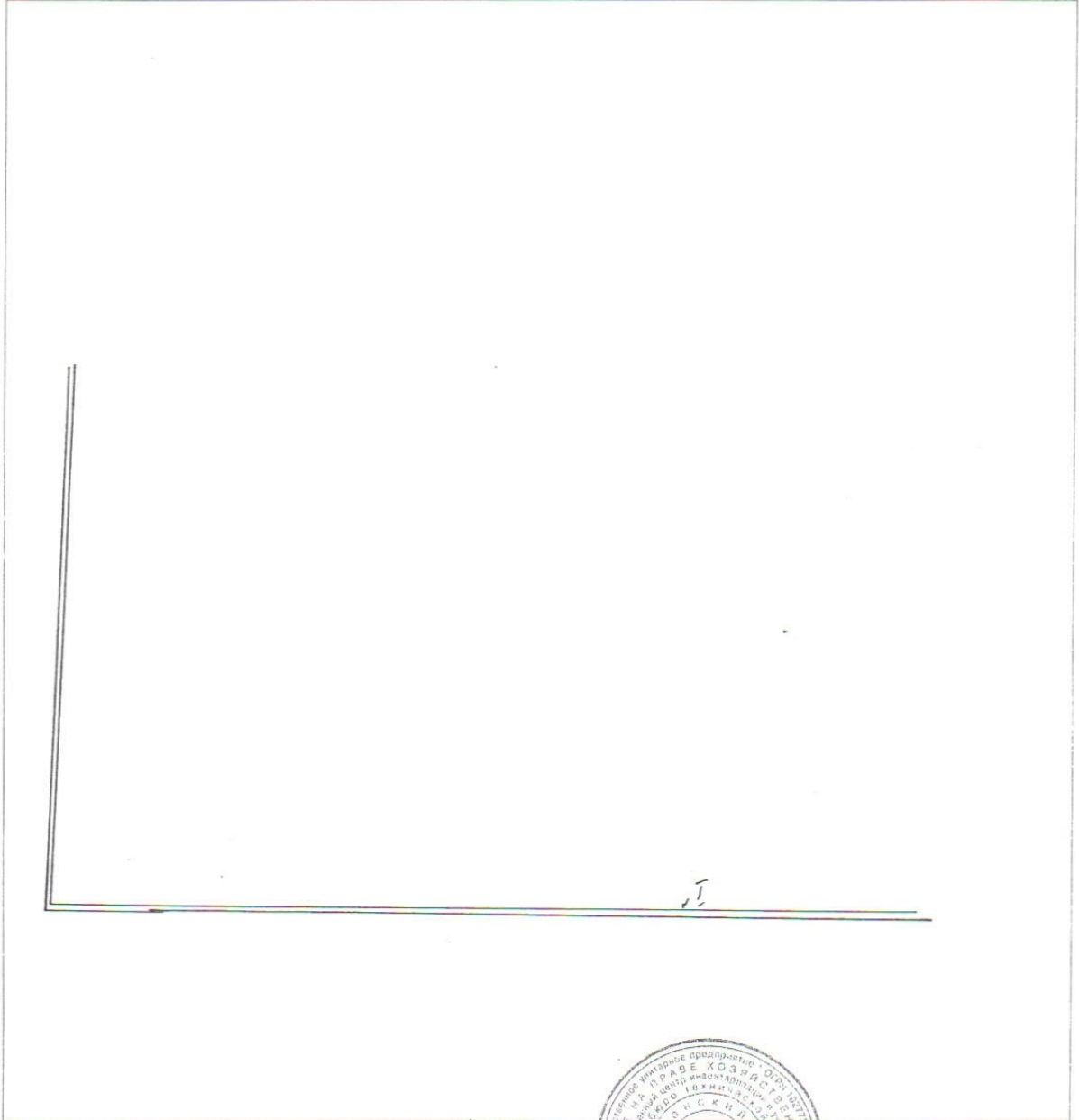
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 38-1-30
(ранее присвоенный учетный номер) _____

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Начальник

(подпись)



Н.М.Шевцова

(инициалы, фамилия)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПРИВОЛЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ № 926
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

Дата 21.11.2008

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) : : : 38: 1 :30

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Производственный корпус

1.2 Адрес (местоположение)

| | | |
|----------------------------------|---|--------------------------|
| Субъект Российской Федерации | Астраханская обл | |
| Район | Приволжский | |
| Муниципальное образование | Тип | Поселение |
| | Наименование | Трехпротокский сельсовет |
| Населенный пункт | Тип | село |
| | Наименование | Кулаковка |
| Улица (проспект, переулок и т.д) | Тип | - |
| | Наименование | - |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литер | А | |
| Иное описание местоположения | Кулаковский промузел, участок расположен восточнее в 200 м. от первого проезда Рождественского, граничит с южной стороны с ОАО "Овощник", с западной стороны с ООО "Кровслец-V" <i>Центральный, 7</i> | |

1.3 Характеристика Общая площадь 147,7 кв.м
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4 Назначение Нежилое

1.5 Этажность количество этажей 1 количество подземных этажей -

1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) -

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -

1.8 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9 Примечание

1.10 Наименование органа или организации Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Приволжское отделение
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-I № 000379 от 01.11.2007

Начальник отделения



Н.М. Шевцова

АФ 0830 049200 *

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

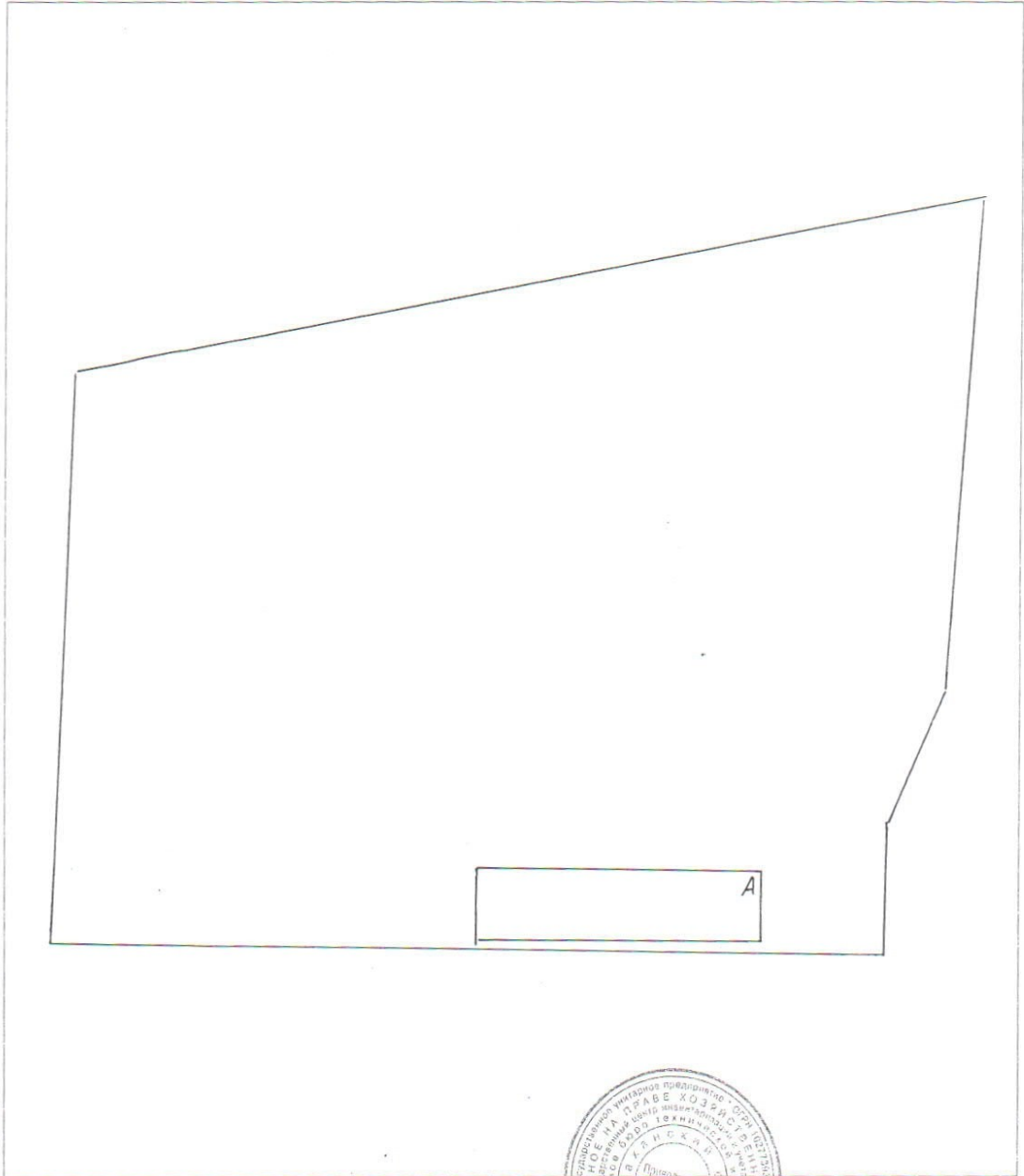
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 38-1-30

(ранее присвоенный учетный номер) _____

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Начальник


(подпись)



М.П.

Н.М.Шевцова

(инициалы, фамилия)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПРИВОЛЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ № 927
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

Дата 21.11.2008

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) : : : 38 : 1 :30

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Склад материалов

1.2 Адрес (местоположение)

| | | |
|-----------------------------------|--|--------------------------|
| Субъект Российской Федерации | Астраханская обл | |
| Район | Приволжский | |
| Муниципальное образование | Тип | Поселение |
| | Наименование | Трехпротокский сельсовет |
| Населенный пункт | Тип | село |
| | Наименование | Кулаковка |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | - |
| | Наименование | - |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литер | Б | |
| Иное описание местоположения | Кулаковский промузел, участок расположен восточнее в 200 м. от первого проезда Рождественского, граничит с южной стороны с ОАО "Овощник", с западной стороны с ООО "Кровпец-V" | |

1.3 Характеристика Общая площадь 238,7 кв.м
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4 Назначение Нежилое

1.5 Этажность
количество этажей 1 количество подземных этажей -

1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) -

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -

1.8 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9 Примечание

1.10 Наименование органа или организации

Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Приволжское отделение
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-I № 000379 от 01.11.2007

Начальник отделения



АФ 0830 049201 *

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

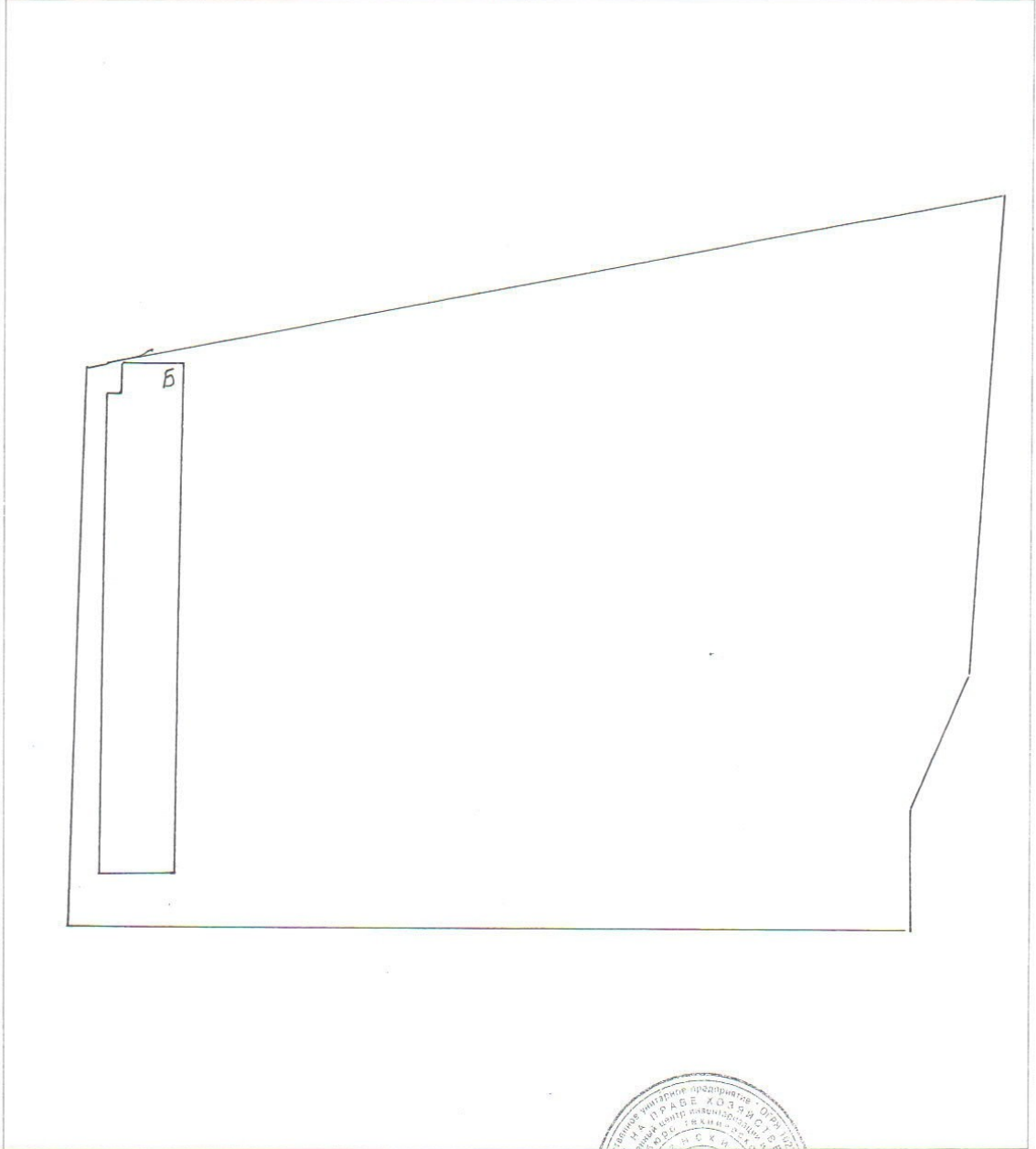
здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 38-1-30
(ранее присвоенный учетный номер) _____

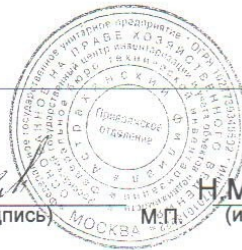
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Начальник

Н.М.Шевцова
(подпись)



Н.М.Шевцова

(инициалы, фамилия)

Материалы публикаций объектов-аналогов

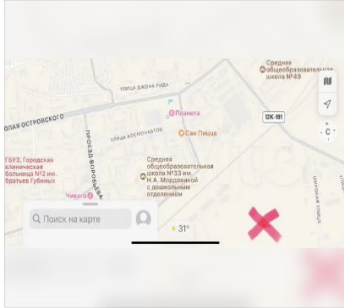
avito.ru/astraham/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1933018384?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsbn2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiI4JjtzOjE2OiJRZERkM1BqCjR0QkRnUUUmljt9BeD0Pj8AA...

YouTube Карты Значения кривой б... Среднегодовые пр... Мой дом | АИС ПП... Поиск объектов не... НСПД | Геоинформ... Справочник : КамА...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 6 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Поиск на карте

980 000 ₽
163 333 ₽ за сотку

Рейтинг: [авторитетно](#)
Преимущества: [Преимущества](#) [Галерея](#) [Подобные](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Елена
4.9 ★★★★★ 46 отзывов
Агентство
На Авито с 2012
Реквизиты проверены

11 объявлений пользователя


Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 4 км


Расположение
Астраханская обл., Приволжский р-н, Кулаковский Промузел [Показать карту](#)

Описание
Участок в собственности!
Продаем земельный участок 6 соток для любого вида бизнеса, производства, автосервиса, гаражей, офиса, бань, любого вида коммерческого использования и садоводства
Участок находится в Кулаковке по ул. Широкая, 5А и 5Б рядом с базой Инпром и КузнецСтрой. Участок рядом с железной дорогой. До 2 Юго-Востока идти 7 минут через железную дорогу. На автомобиле 5 минут до ул. Н. Островского.

Выходные подъехали
Пепперони фреш 25 см
от 339 ₽
ВЫПЕКАЕМ ПОДЪЕХАЕМ
ОТКРЫВАЕТ ВЫХОДНЫЕ ДОДО ПИ



НОВАЯ КВАРТИРА
С РЕМОНТОМ
Купили уже в 2021 году
Ахибта



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com](#)

avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_477_ga_promnaznacheniya_3748377316?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiI4JitzOjE2OiIjPUU9nNDNirZk9jeFhxQ2t4Jit936Qj8T8AAAA

YouTube Карты Значения кривой б... Среднегодовые пр... Мой дом | АИС ПП... Поиск объектов не... НСПД | Геоинформ... Справочник : КамА...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 4,77 га (промышленный)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



95 000 000 Р

199 161 Р за сотку

Риск: [оценочный](#)
Кэшбэк 100% на супермаркеты
Подробнее

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместки?

Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с 2013

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 477 сот.

Расположение

Астраханская обл., Астрахань, Энергетическая улица, 7-й пр.
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок площадью 47664 кв.м. (4,8 Га) Кадастровый номер 30-12-020100-1202, адрес: Астрахань, р-н Ленинский, ул. Энергетическая 7-й проезд, 8. (микрорайон Бабаевского)
Вдоль участка газ высокого давления, имеется град план (по запросу) хорошие подъездные пути, ЖД черта города! От собственника .ТОРГ!

Альфа Банк

Кэшбэк до 50% во «Вкусно – и точка»

Заказать

Реклама

НОВАЯ КВАРТИРА

С РЕМОНТОМ Ключи уже в 2026 году

Ахiбiтa

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, пер

Фото объекта оценки

Производственный корпус, литер строения А



Склад материалов, литер строения Б





Боксы для техники, литер строения В



Забор



Территория участка

