

ООО «КОМПЛЕКТ ОЦЕНКА»
ИНН / КПП: 3442100913 / 344201001
ОГРН: 1083459007004
400127, г. Волгоград, ул. 39-я Гвардейская, 83
тел. (8442) 912-908

Утверждаю:
Директор ООО «КОМПЛЕКТ ОЦЕНКА»
Поволоцкая Н.Г.
М.П.



О Т Ч Е Т № 36-03/2025

ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА, расположенного по адресу:

Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЧЕРНОЯРСКОЕ ДРСР»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Комплект оценка»

ДАТА ОЦЕНКИ: 24 марта 2025 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 18 апреля 2025 года

Волгоград, 2025 г.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	5
1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
1.4. Сведения о независимости исполнителя и оценщика	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.6. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	8
1.7. Содержание и объем работ, осуществленной при проведении оценки	10
1.8. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	10
1.9. Допущения и ограничения оценки	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	16
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	16
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	17
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	17
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.	20
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	23
5.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	35
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	37
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	40
8.1. Затратный подход.	40
8.2. Сравнительный подход.	40
8.3. Доходный подход.	48
9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49
10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.	58
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	59
12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
ИСТОЧНИК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	61
ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА.....	79

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 36-03/2025 от 24 марта 2025 г., оценщик ООО «Комплект оценка» Гольшевская О.А. определила рыночную стоимость имущества, принадлежавшего ООО «ЧЕРНОЯРСКОЕ ДРСП» и расположенного по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9.

Датой оценки является 24 марта 2025 года.

Работа проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) и утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2014 г. № 1744-р, Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25 сентября 2014 г., обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Целью оценки является предоставление «Заказчику» объективной информации о размере рыночной стоимости объекта для принятия управленческих решений.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях, профессиональных знаниях, анализе информации, полученной в результате изучения рынка и специальной литературы.

В рамках отчета не проводилась аудиторская или иная проверка используемой информации.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и допущения.

В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу:

<i>Объект оценки</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость, руб.</i>
Земельный участок с кадастровым номером: 30:11:130201:106 площадью 33499 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	20 803 550
Арочное сооружение Ангар, 386 с кадастровым номером: 30:11:130201:4074 площадью 491,8 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	1 992 000
Благоустройство промбазы, 83 с кадастровым номером: 30:11:130201:4191 площадью 8974 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	1 885 000
Гараж кирпичный, 00-000128 с кадастровым номером: 30:11:130301:1094 площадью 520,5 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	5 252 000
Складские помещения, 22 с кадастровым номером: 30:11:130301:1395 площадью 357,4 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	2 894 000
Здание конторы, 17 с кадастровым номером: 30:11:130301:544 площадью 482,3 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	8 069 000
ВСЕГО	40 895 550

Всю информацию, анализ и расчеты, использованные при оценке, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор
ООО «Комплект оценка»



Поволоцкая Н.Г.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Табл. 1

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 36-03/2025 от 24.03.2025 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1.Земельный участок с кадастровым номером: 30:11:130201:106 площадью 33499 кв.м. 2.Арочное сооружение Ангар, 386 с кадастровым номером: 30:11:130201:4074 площадью 491,8 кв.м. 3.Благоустройство промбазы, 83 с кадастровым номером: 30:11:130201:4191 площадью 8974 кв.м. 4.Гараж кирпичный, 00-000128 с кадастровым номером: 30:11:130301:1094 площадью 520,5 кв.м. 5.Складские помещения, 22 с кадастровым номером: 30:11:130301:1395 площадью 357,4 кв.м. 6.Здание конторы, 17 с кадастровым номером: 30:11:130301:544 площадью 482,3 кв.м. расположенные по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9
Дата оценки	24 марта 2025 года
<i>Земельный участок с кадастровым номером: 30:11:130201:106 площадью 33499 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9</i>	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете рыночной стоимости части здания, руб.:	
- сравнительный подход	20 803 550
- затратный подход	-
- доходный подход	-
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	<i>20 803 550</i>
<i>Арочное сооружение Ангар, 386 с кадастровым номером: 30:11:130201:4074 площадью 491,8 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9</i>	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете рыночной стоимости части здания, руб.:	
- сравнительный подход	1 992 000
- затратный подход	-
- доходный подход	-
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	<i>1 992 000</i>
<i>Благоустройство промбазы, 83 с кадастровым номером: 30:11:130201:4191 площадью 8974 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9</i>	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете рыночной стоимости части здания, руб.:	
- сравнительный подход	1 885 000
- затратный подход	-
- доходный подход	-
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	<i>1 885 000</i>
<i>Гараж кирпичный, 00-000128 с кадастровым номером: 30:11:130301:1094 площадью 520,5 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9</i>	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете рыночной стоимости части здания, руб.:	
- сравнительный подход	5 252 000
- затратный подход	-
- доходный подход	-
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	<i>5 252 000</i>
<i>Складские помещения, 22 с кадастровым номером: 30:11:130301:1395 площадью 357,4 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9</i>	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете рыночной стоимости части здания, руб.:	
- сравнительный подход	2 894 000
- затратный подход	-
- доходный подход	-
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	<i>2 894 000</i>
<i>Здание конторы, 17 с кадастровым номером: 30:11:130301:544 площадью 482,3 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9</i>	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете рыночной стоимости части здания, руб.:	

- сравнительный подход	8 069 000
- затратный подход	-
- доходный подход	-
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	<i>8 069 000</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, руб.	Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта

1.2 Задание на оценку

Табл. 2

Объект оценки	1.Земельный участок с кадастровым номером: 30:11:130201:106 площадью 33499 кв.м. 2.Арочное сооружение Ангар, 386 с кадастровым номером: 30:11:130201:4074 площадью 491,8 кв.м. 3.Благоустройство промбазы, 83 с кадастровым номером: 30:11:130201:4191 площадью 8974 кв.м. 4.Гараж кирпичный, 00-000128 с кадастровым номером: 30:11:130301:1094 площадью 520,5 кв.м. 5.Складские помещения, 22 с кадастровым номером: 30:11:130301:1395 площадью 357,4 кв.м. 6.Здание конторы, 17 с кадастровым номером: 30:11:130301:544 площадью 482,3 кв.м. расположенные по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты оценки составных частей не имеют
Состав и объем документов и материалов, представленных Заказчиком оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-299896891 от 12.12.2024 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность / запрет регистрации
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Законодательная основа проводимой оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1.Предполагается сделка с объектом оценки; 2.Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3.Дата оценки: 24 марта 2025 г.; 4.Предполагаемое использование объекта – текущее (фактическое) использование
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	24 марта 2025 года
Дата осмотра	24 марта 2025 года
Дата составления отчета	24 марта 2025 года
Срок проведения оценки	24 марта – 18 апреля 2025 г.
Специальные допущения	1.После проведения процедуры согласования в отчете указывается итоговый результат оценки стоимости, возможные границы интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не указываются. 2.Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения (п.7 ФСО № 7)
Иные существенные допущения	Не установлены
Ограничения оценки	Не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	1. Ни клиент, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку; 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки;

	<p>3. Отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещаются любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщиков, иначе как с письменного разрешения оценщиков относительно формы и контекста публикации за исключением случаев, связанных с указанной выше целью оценки.</p> <p>4. Документы, имеющие дату после даты оценки, используются в отчете как справочная информация</p> <p>5. После проведения процедуры согласования в отчете указывается итоговый результат оценки стоимости земельного участка, возможные границы интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не указываются.</p> <p>6. Стоимость оцениваемого объекта определяется оценщиком исходя из предположения об отсутствии ограничений в использовании, обременений и загрязнений</p>
Форма составления отчета об оценке	В форме печатного документа
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (экспертов)	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Информация отсутствует

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Табл.3

Наименование	ООО «ЧЕРНОЯРСКОЕ ДРСЦ»
Юридический адрес и реквизиты Заказчика:	<p>416230, Астраханская область, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9 ОГРН 1143023000977 ИНН 3023007819 КПП 302301001 АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8625 ПАО СБЕРБАНК БИК: 041203602 Корсчёт: 30101 810 5 0000 0000602 ИНН: 7707083893 КПП: 301502001</p>

Сведения об оценщике

Табл.4

Основные сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Гольшевская Ольга Александровна
Место нахождение оценщика	400127, Россия, г. Волгоград, улица 39-я Гвардейская, д. 83
Почтовый адрес	400127, Россия, г. Волгоград, улица 39-я Гвардейская, д. 83
Номер контактного телефона	8-902-313-64-49
Адрес электронной почты	Oland07@mail.ru
Информация о членстве в СРО оценщика	РОО, рег. №001442, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0000550 от 22.07.2020 г..
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ИП №323083 выдан 29.09.2002 г., специализация - оценка стоимости предприятия (бизнеса).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 042564-1 от 02 августа 2024г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр»</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001442 от 02.12.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика сроком с 01.01.2025 г. по 30.06.2026 года СПАО "Ингосстрах"
Стаж работы в оценочной деятельности	23 года
Основные сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил трудовой договор об оценщике (оценщиках)	
Организационно - правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКТ ОЦЕНКА»
ОГРН юр. лица, дата присвоения	1083459007004, 23.09.2008г.
Место нахождения юр. лица	400127, Россия, г. Волгоград, улица 39-я Гвардейская, д. 83
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	<p>Страховой полис № 243700-035-000039 от 03.10.2024г., на сумму пять миллионов рублей, выдан «САК ЭНЕРГОГАРАНТ».</p> <p>Период: 09.10.2024г. - 08.10.2025г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ № 135-ФЗ	Требование о независимости выполнено

1.4. Сведения о независимости исполнителя и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- оценщик и исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке;

- оценщик и исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;

- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;

- оценщик, а также оценочная организация (исполнитель) и ее сотрудники не имеют настоящего или будущего интереса в объекте оценки и не являются аффилированными лицами заказчика;

- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки, равно как и размер денежного вознаграждения организации исполнителя за проведение оценки объекта оценки – никаким образом не зависит от результата оценки.

1.5. 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.

Табл. 5

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-10	<u>Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»</u>	Приказ МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 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.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.

1.6. 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.

1.7. Содержание и объем работ, осуществленной при проведении оценки

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:
Заключение договора, получение документов

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

Сбор общих данных и их анализ

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

Сбор специальных данных и их анализ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

Применение подходов и методов оценки

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

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

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводится с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

1.8. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Все вычисления в рамках выполнения данной работы по оценке производились в расчетных таблицах MS Excel с заданным уровнем точности – «точность как на экране». При пересчете значений по фактически отраженным в расчетных таблицах данным необходимо производить округления промежуточных расчетов до знака, отображенного в указанных таблицах, иначе результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом погрешность находится в допустимых пределах.

2. Планы, схемы, чертежи, фотографии и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

1.9. Допущения и ограничения оценки

Допущения

Анализ, суждения, расчеты, заключения и выводы, используемые при проведении оценки, а также использование самого отчета, ограничены принятыми ниже допущениями:

1. Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком, и не несет ответственности за их содержание. Исполнитель также не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

2. Исполнитель не предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

3. Сведения, полученные оценщиком из разных источников и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех приведенных в отчете сведений указывается источник информации.

4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, Исполнителем не проводилась. Права на оцениваемый объект считаются достоверными.

Ограничения

Ограничения в отношении источников информации и объема исследования отсутствуют.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

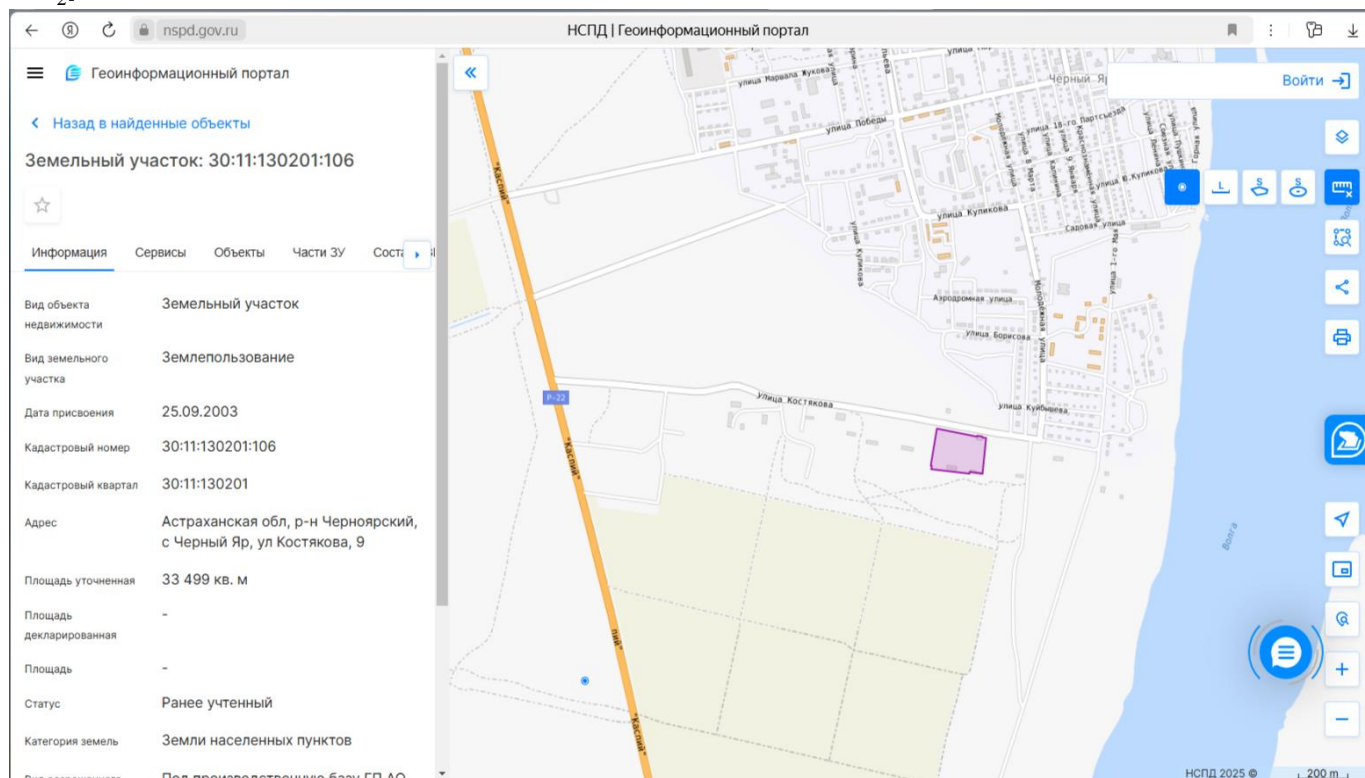
Табл.6

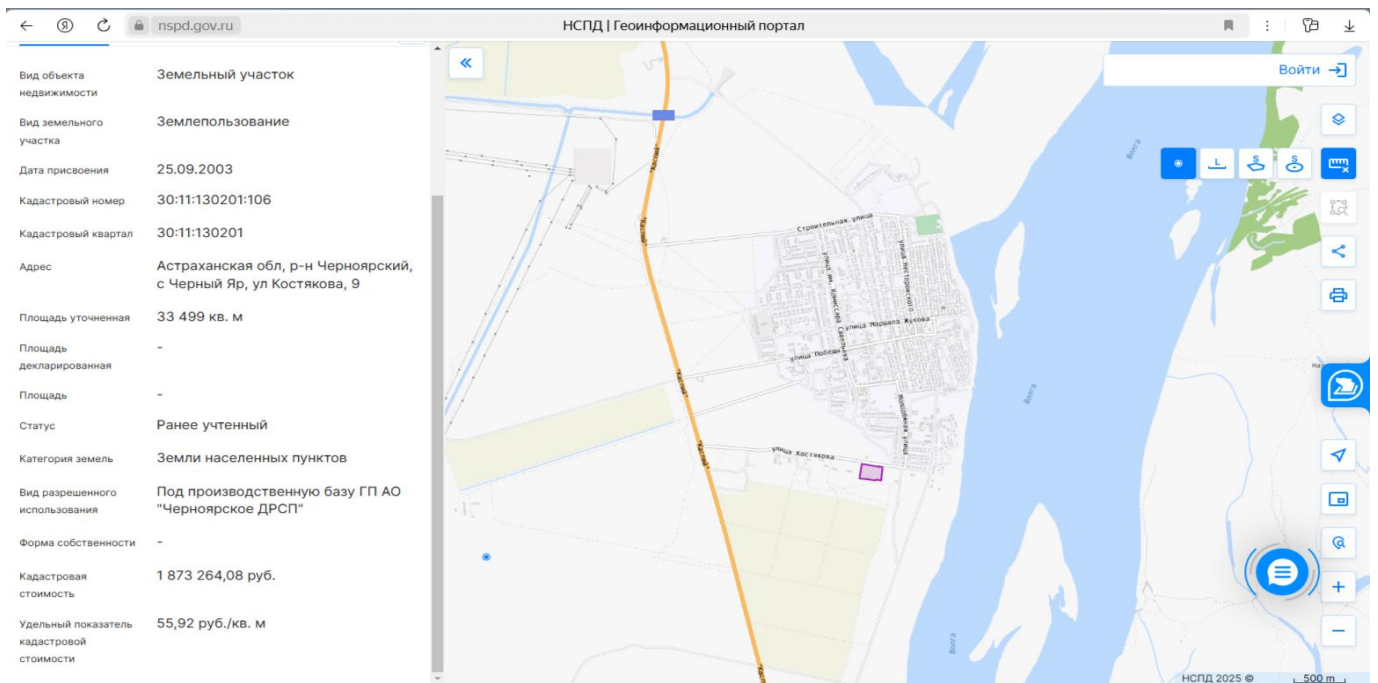
Описание земельного участка

Местоположение	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9
Правоустанавливающие и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-299896891 от 12.12.2024 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки/Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Собственность / запрет регистрации
Собственник	ООО «ЧЕРНОЯРСКОЕ ДРСЦ»
Кадастровый номер объекта	30:11:130201:106
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под производственную базу ГП АО "Черноярское ДРСЦ"
Фактическое использование	По назначению
Площадь участка, кв. м	33 499
Территориальная зона в пределах области ¹	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Территориальная зона в пределах города ¹	Окраины города, промзона
Расположение относительно автомагистралей	На удалении
Наличие ж/д путей	Нет
Наличие инженерных коммуникаций	Инженерные коммуникации в дальнейших расчетах учитываются как: «Коммуникации рядом с участком».
Экологическое состояние (локальное)	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать удовлетворительным. Экологическое загрязнение документально не подтверждено.
Балансовая стоимость	Не предоставлена. Информация о балансовой стоимости или ее отсутствие, не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Сведения об износе	Не подвержен
Сведения об устареваниях	Не подвержен
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Не установлены

1- «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год

2-





Источник информации: <https://nspd.gov.ru/>

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Местоположение (территориальная зона в пределах области, территориальная зона в пределах города), расположение относительно автомагистралей, наличие ж/д путей, наличие свободного подъезда к участку, наличие коммуникаций, наличие строений, благоустройство и дорожная инфраструктура, площадь.

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

Не установлены.

Табл. 7

Описание недвижимости

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Арочное сооружение Ангар</i>
Кадастровый номер	30:11:130201:4074
Местоположение	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9
Правоустанавливающие и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-299896891 от 12.12.2024 г.
Балансовая стоимость	23 140,79 рублей. Информация о балансовой стоимости или ее отсутствие, не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки/Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Собственность / запрет регистрации
Описание (согласно НСПД)	Площадь: 491,8 кв.м. Число этажей: 1 Стены: металлические Год постройки 2012
Физическое состояние	Хорошее
<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Благоустройство промбазы, 83</i>
Кадастровый номер	30:11:130201:4191
Местоположение	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9
Правоустанавливающие и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-299896891 от 12.12.2024 г.
Балансовая стоимость	1 815,59 рублей. Информация о балансовой стоимости или ее отсутствие, не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта	Собственность / запрет регистрации

оценки/Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	
Описание (согласно НСПД)	Площадь: 8974 кв.м. Назначение: замощение Год постройки 1979
Физическое состояние	Хорошее
Наименование объекта оценки	Гараж кирпичный, 00-000128
Кадастровый номер	30:11:130301:1094
Местоположение	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9
Правоустанавливающие и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-299896891 от 12.12.2024 г.
Балансовая стоимость	158 495,40 рублей. Информация о балансовой стоимости или ее отсутствие, не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки/Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Собственность / запрет регистрации
Описание (согласно НСПД)	Площадь: 520,5 кв.м. Число этажей: 2 Наименование: механические мастерские Год постройки 1973
Наличие ж/д ветки	Нет
Доступ к объекту	Свободный
Тип объекта	Отдельно стоящее
Физическое состояние здания	Хорошее
Наличие отопления	Есть (электротены)
Наименование объекта оценки	Складские помещения, 22
Кадастровый номер	30:11:130301:1395
Местоположение	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9
Правоустанавливающие и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-299896891 от 12.12.2024 г.
Балансовая стоимость	601,57 рублей. Информация о балансовой стоимости или ее отсутствие, не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки/Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Собственность / запрет регистрации
Описание (согласно НСПД)	Площадь: 357,4 кв.м. Число этажей: 1 Год постройки 1973
Наличие ж/д ветки	Нет
Доступ к объекту	Свободный
Тип объекта	Отдельно стоящее
Физическое состояние здания	Хорошее
Наличие отопления	Нет
Наименование объекта оценки	Здание конторы, 17
Кадастровый номер	30:11:130301:544
Местоположение	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9
Правоустанавливающие и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-299896891 от 12.12.2024 г.
Балансовая стоимость	106 442,27 рублей. Информация о балансовой стоимости или ее отсутствие, не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки/Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Собственность / запрет регистрации
Описание (согласно НСПД)	Площадь: 482,3 кв.м. Число этажей: 2 Год постройки 1973
Наличие «красной линии»	Нет
Тип объекта	Отдельно стоящее
Физическое состояние здания	Хорошее

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Физическое состояние объекта для арочного сооружения Ангар. Наличие ж/д путей, доступ к объекту, физическое состояние здания, наличие отопления, площадь для производственно – складской недвижимости. Местонахождение (статус населенного пункта, наличие «красной линии»), тип объекта, физическое состояние здания, площадь для офисно-торговой недвижимости.

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

Не установлены.

nspsd.gov.ru | НСПД | Геоинформационный портал

Войти →

недвижимости	
Дата присвоения	07.05.2013
Кадастровый номер	30:11:130201:4074
Кадастровый квартал	30:11:130201
Адрес	Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	491,8 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	5 365 259,2 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	10 909,43 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Металлические
Завершение строительства	2012 г.

nspsd 2025 © 5 м

nspsd.gov.ru | НСПД | Геоинформационный портал

Войти →

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Дата присвоения	14.11.2013
Кадастровый номер	30:11:130201:4191
Кадастровый квартал	30:11:130201
Адрес	Астраханская область, р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9
Наименование	Замощение
Назначение	Замощение
Основные характеристики	
Площадь	8 974 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	4 836 117,37 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	538,9 руб./кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	-

nspsd 2025 © 20 м

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	29.06.2012
Кадастровый номер	30:11:130301:1094
Кадастровый квартал	30:11:130301
Адрес	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, д 9
Наименование	Механические мастерские
Назначение	Нежилое
Площадь общая	520,5 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 193 106,36 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 292,23 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	0
Материал стен	-
Завершение строительства	1973 г.

Улицы: Улица Костякова

Войти →

НСПД 2025 © 20 м

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	29.06.2012
Кадастровый номер	30:11:130301:1395
Кадастровый квартал	30:11:130301
Адрес	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, д 9
Наименование	Складские помещения
Назначение	Нежилое
Площадь общая	357,4 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	831 602,06 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 326,81 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	0
Материал стен	-
Завершение строительства	1973 г.

Улицы: Улица Костякова

Войти →

НСПД 2025 © 20 м

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	29.06.2012
Кадастровый номер	30:11:130301:544
Кадастровый квартал	30:11:130301
Адрес	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, д 9
Наименование	Здание конторы
Назначение	Нежилое
Площадь общая	482,3 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 874 552,79 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 886,69 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	0
Материал стен	-
Завершение строительства	1973 г.

Улицы: Улица Костякова

Войти →

НСПД 2025 © 20 м

Источник информации: <https://nspsd.gov.ru/>

3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Астраханская область — субъект Российской Федерации, относится к Южному федеральному округу.

Граничит с Волгоградской областью — на севере, с Калмыкией — на западе, с Казахстаном — на востоке, на юге — омывается Каспийским морем.

Административный центр области — город Астрахань.

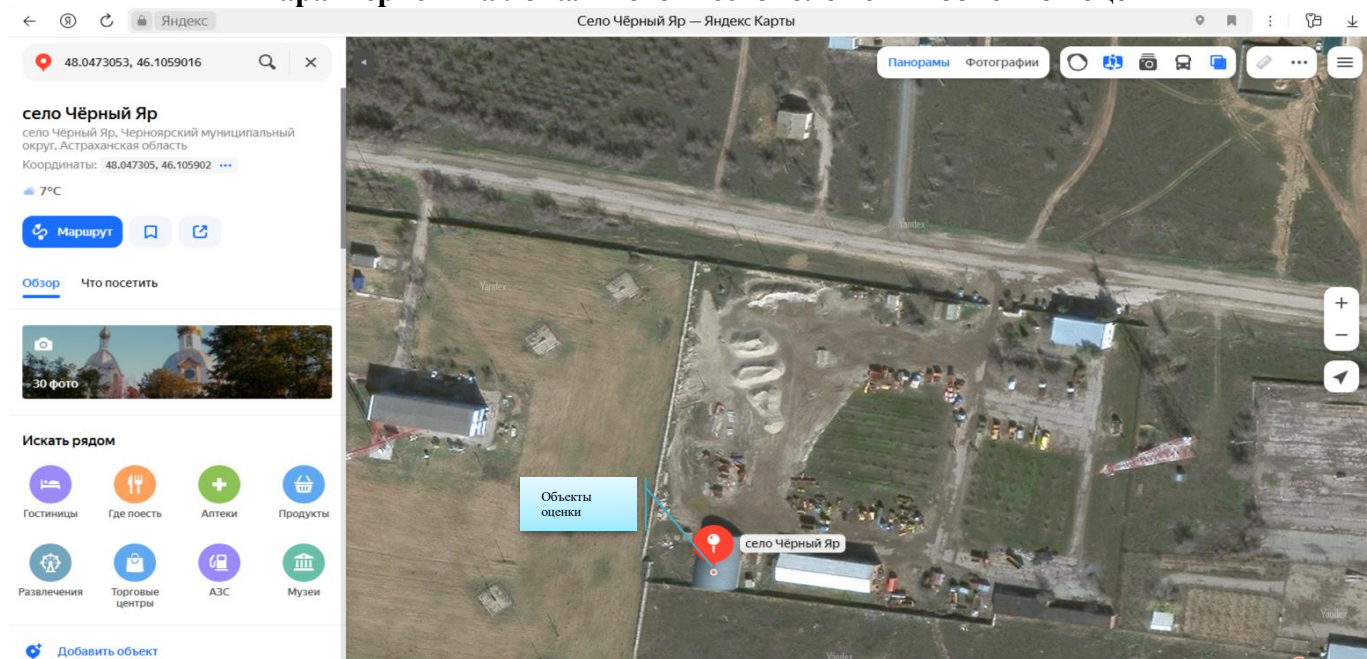
Область отнесена к четвёртому часовому поясу UTC+4, как и Самара, местное время в Астрахани опережает московское на 1 час.

Область относится к Поволжскому экономическому району, Южному федеральному округу. Географическое положение Астраханской области своеобразное. Она располагается на границе Европы и Азии, Волга даёт выход к 5 морям.

Астраханская область граничит: на севере — с Казахстаном (с Западно-Казахстанской областью), на северо-западе — с Волгоградской областью, на востоке и северо-востоке — с Казахстаном (с Атырауской областью), на западе и юге — с Калмыкией.

Источник — https://ru.wikipedia.org/wiki/Астраханская_область

Характеристика локального местоположения объектов оценки



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Объекты оценки расположены в обл. Астраханская, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9. Расположение относительно автомагистралей – на удалении. Подъезд к участку свободный.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

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

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

Физически возможное использование: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Экономически оправданное использование: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимально эффективное использование: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного»

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. В данном Отчете рассмотрен вариант наиболее эффективного использования земельного участка «как свободного»

нецелесообразно, т.к. на земельном участке расположены строения, снос которых маловероятен.

Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями»

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта оценки как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Исходя из выше сказанного, вариант использования земельного участка как свободного не рассматривался, как не удовлетворяющий условию физической осуществимости. В соответствии с представленными заказчиком оценки документами и данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://nspd.gov.ru>), объект оценки имеет следующее целевое назначение: по категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: под асфальтовый завод для производственных целей ГП АО "Черноярское ДРСИ". Реорганизация существующей застройки земельного участка на дату оценки не осуществлена. На земельном участке расположены здания производственного назначения. Заключение профильных специалистов или решения уполномоченных органов о том, что расположенное на оцениваемом земельном участке объект капитального строительства представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, отсутствуют. Таким образом, текущий вариант землепользования является легитимным. Фактический вид использования объекта оценки – производство. Объекты жилого и/или общественно-делового назначения на земельном участке отсутствуют.

Вывод по наиболее эффективному использованию земельного участка «с улучшениями»: оценщик при определении рыночной стоимости земельного участка принимает в качестве НЭИ фактический вид использования: эксплуатация комплекса зданий производственно-складского назначения, что соответствует сегменту земельных участков под индустриальную застройку.

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

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

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные

программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

строительстве и смежных отраслях.

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

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный. Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание.

Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия.

Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник информации: <https://statrelt.ru/downloads/2025-4.pdf>.

Уровень развития Астраханской области

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в январе-феврале 2025 года составил 105165,2 млн рублей, что на 0,4% (в действующих ценах) ниже соответствующего периода предыдущего года.

Производство продукции сельского хозяйства. Объем продукции сельского хозяйства всех

сельхозпроизводителей в январе-феврале 2025 года составил, по расчетам, в фактических ценах 3035,2 млн рублей и увеличился в сопоставимой оценке по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 8,3%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «Рыболовство и рыбоводство» составил 362,3 млн рублей или 98,4% к январю-февралю 2024 года (в действующих ценах).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-феврале 2025 года составил 1478,2 млн рублей или 21,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-феврале 2025 года составил 1478,2 млн рублей или 21,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-феврале 2025 года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построена 1691 квартира общей площадью 189,1 тыс. м² или 180,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индивидуальными застройщиками построено 15104) домов общей площадью жилых помещений 182,34 тыс. м² (из них 318 домов общей площадью 31,0 тыс. м² – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 174,7% к уровню января-февраля 2024 года.

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2025 года составил 41450,7 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 4,7% больше, чем в январе-феврале 2024 года.

В январе-феврале 2025 года населению было оказано платных услуг на 10299,5 млн рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в январе-феврале 2025 года составил 16,9% (в январе-феврале 2024 года – 15,1%).

Бытовое обслуживание является составной частью рынка услуг. На его долю в январе-феврале 2025 года приходилось 10,3% (в январе-феврале 2024 года – 10,5%) в структуре платных услуг населению.

Индекс потребительских цен в феврале 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 101,1%.

Источник: Доклад Социально-экономическое положение Астраханской области в феврале 2025 года (<https://30.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/январь-февраль%202025%20г.pdf>)

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Анализ рынка земельных участков

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель.

земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) – земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений – это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, прав землеустройства, землепользования и аренды на эти участки;

земли сельскохозяйственного назначения – образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства;

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности;

земли особо охраняемых территорий – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли, постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления, полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим;

земли лесного фонда – лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства;

земли водного фонда – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений,

необходимых для использования водных объектов;

земли запаса – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданским и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Земельные ресурсы РФ становятся всё привлекательнее для инвесторов. Сделки с земельными ресурсами РФ регистрируются всё чаще, но рынок земельных ресурсов РФ всё ещё имеет более чем значительный потенциал, который до сих пор инвесторами не раскрыт. Для его развития необходимо комплексно решить вопрос о формировании государственной земельной политики и формирования органа управления таковой. Пока на местах будет продолжаться неопределённость с уполномоченными органами в осуществлении земельной политики, картина будет продолжать оставаться подобной на дату определения стоимости: преобладающие отношения аренды земель, неохотная продажа в собственность, недовведенный до конца земельный кадастр.

В таблице 5 «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024 приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Табл. 8

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) в соответствии с типовым перечнем
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, из переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. ядерная), связь, склады, складские площадки</p> <p>Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов</p> <p>Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, без хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.</p> <p>Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ</p> <p>Коммунальное обслуживание – размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.</p>
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.</p> <p>Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.</p>
3	Земельные участки с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование - ведение сельского хозяйства, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки с/х продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений не составляет более 20 % общей площади помещений дома</p> <p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью</p>

			<p>девять этажей и выше; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений не составляет более 15 % общей площади помещений дома</p> <p>Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p> <p>Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места</p>
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 25 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p> <p>Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки – размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок; площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений не составляет более 15 % общей площади помещений дома</p> <p>Земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных</p> <p>Земельные участки, предназначенные для размещения объектов блокированной жилой застройки – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p> <p>Обслуживание жилой застройки, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	<p>Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них</p> <p>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных</p> <p>Курортная деятельность – использование, в том числе и их извлечением для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта</p> <p>Санаторная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей</p> <p>Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.</p>

Земельный участок, подлежащий оценке, относится к классу: земельные участки под индустриальную застройку.

Альтернативные варианты использования не рассматривались.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.:

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и сопоставимости ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов – разделены на основные группы: коммерческая недвижимость (производственно-складская, офисно-торговая), жилая недвижимость, а также земельные участки.

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

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (в складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

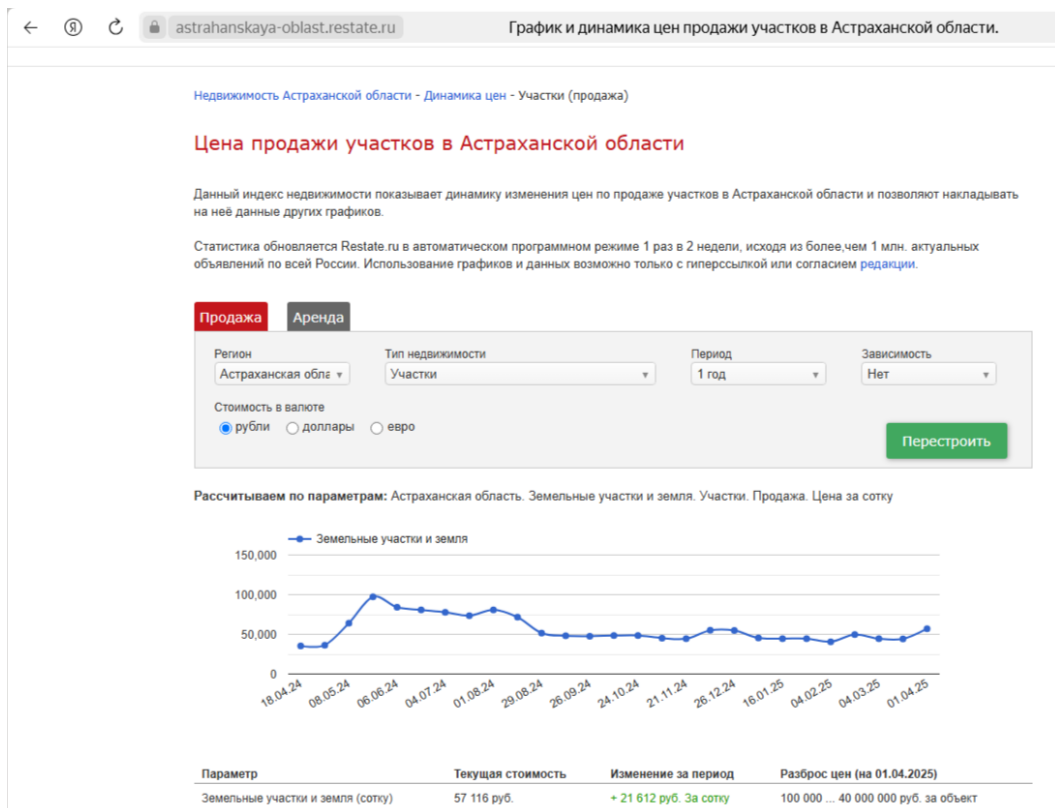
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсально-складские объекты.

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

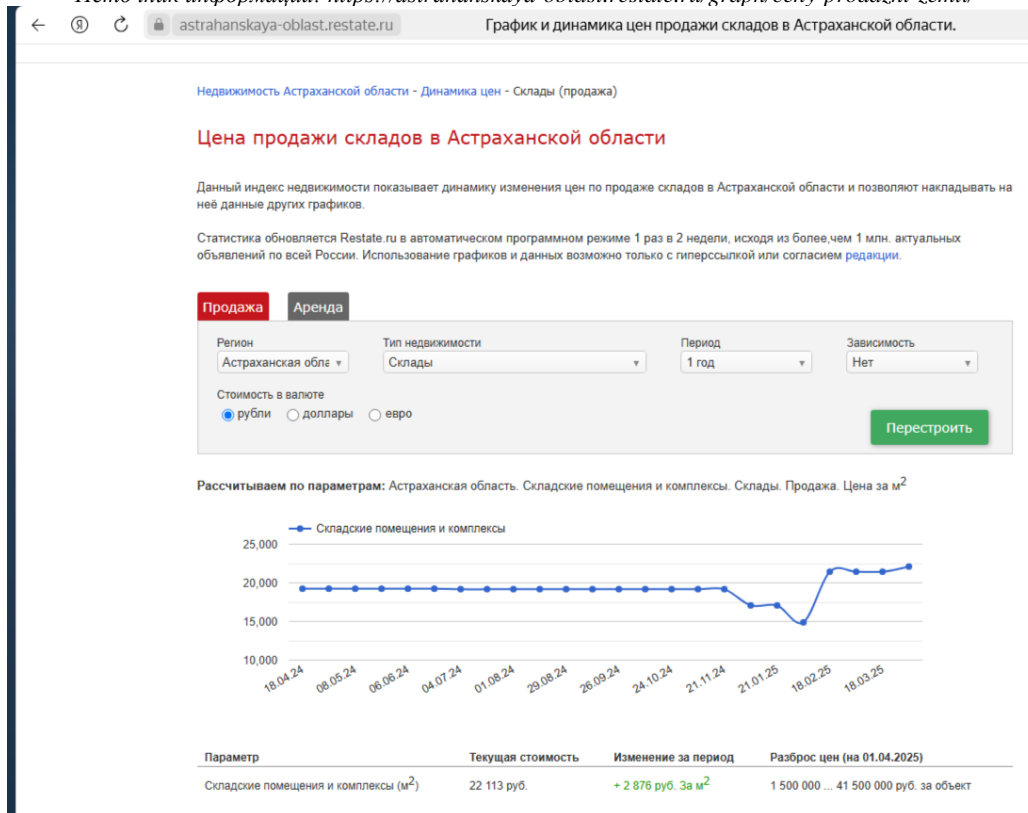
Исходя из классификации, приведенной выше, Оценщик сделал вывод, что объект оценки: здание зерносклада относится к подгруппе «Универсальные производственно-складские объекты».

5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости на рынке недвижимости в открытом доступе на период проведения оценки нет. Поэтому производился анализ рынка предложений. Оценщиком выполнен анализ данных о ценах предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом использовании. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности ФСО № 7 п. 22в).



Источник информации: <https://astrahanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>



Источник информации: <https://astrahanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-skladov/>

Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов учитывается достаточность и достоверность информации по каждому аналогу и используются при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок.

Анализ влияния ценообразующих факторов на формирование итоговой стоимости объекта оценки земельных участков в Астраханской области проведен на основании следующих источников:

«Справочник оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки. Часть 1: Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 2: Физические характеристики объекта; характеристики; отражающие функциональное назначение объекта;

передаваемые имущественные права; скидки на торг; коэффициенты капитализации. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024г.»;

Данные НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт».

Следует отметить, что реальные цены сделки отличаются от цен предложения на величину скидки на торг.

Следует отметить, что реальные цены сделки отличаются от цен предложения на величину скидки на торг. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Таким образом, скидка на торг применяется как для активного рынка.

Табл. 9

Значения скидок на торг на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений</i>			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,9 %	12,0 %	13,7 %
Земельные участки под коммерческую застройку	11,9 %	11,1 %	12,6 %
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0 %	12,7 %	15,2 %
Земельные участки под жилую застройку	9,7 %	9,1 %	10,3 %
Земельные участки под объекты рекреации	16,0 %	14,6 %	17,4 %

Табл.282 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Передаваемые имущественные права. Собственность всегда является приоритетом, и стоимость участка находящегося в собственности, скорее всего, будет выше.

Табл.10

Матрицы коэффициентов

Цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,35
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,14
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,74	0,87	1,00

Табл.12 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Условия финансирования.

Учитывает временные (рассрочки платежа), ситуационные (приобретение в кредит) факторы, определяющие рыночные условия сделки.

Рыночные условия (дата предложения)

Анализ изменения рыночных цен земельных участков, проведенный ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиэлт», показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят как от видов участков, так и от их территориального расположения.

statrielt.ru Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов участков и
- от их территориального расположения.

1. По **видам** участков индексы изменения рыночных цен разделены: по категориям и основным видам разрешенного использования.

Индексы изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде земельных участков в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ									
ПРОДАЖА									
Дата	Земельных участков под торговые, офисные и другие коммерческие здания (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под ипотека и другое строительство (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков категории Промышленно сти, транспорта, связи и иного специального назначения **	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без донов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с сараевами или дачными ** домиками	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всеи назначений и разрешенного использования)	Дата публикации
01.01.2025	1,05	0,99	1,04	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	22.01.2025
01.07.2024	1,09	1,05	1,09	1,10	1,08	1,08	1,08	1,08	15.07.2024
01.01.2024	1,05	1,07	1,02	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	23.01.2024
01.07.2023	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	22.07.2023
01.01.2023	1,01	1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,03	1,02	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,03	0,98	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97	21.01.2022
01.07.2021	1,02	1,04	1,00	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,09	1,00	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98	23.01.2021

Источник информации: <https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>

Функциональное назначение объекта (вид разрешенного использования)

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых, в данном районе, более развит.

Табл. 11

Матрицы коэффициентов

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	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Табл. 247 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Местоположение. Местоположение является основным фактором ценообразования земельных участков. Город – сложный комплекс жилых и общественных зданий, промышленных предприятий, коммунальных сооружений, улиц и площадей, транспортных устройств, мест отдыха, зеленых насаждений и водных пространств. В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории.

Локальное местоположение. Типовые территориальные зоны согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024 делятся:

Классификация типовых территориальных зон в области

Областной центр	Областные центры, столицы республик, города федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной развязкой	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (посёлки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Табл.6 «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Табл. 13

Матрицы коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

Табл. 14 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Табл.14

Виды типовых территориальных зон

Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В тоже время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные	III

	диллеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Табл. 7 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Табл. 15

Матрицы коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог					
		центр города	центры деловой активности	зоны автомагистралей	индивидуальные жилые дома	многоквартирная жилая застройка	окраины города, промзоны
объект оценки	центр города	1,00	1,15	1,19	1,35	1,33	1,40
	центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
	зоны автомагистралей	0,84	0,96	1,00	1,13	1,12	1,17
	индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
	многоквартирная жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
	окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00

Табл. 90 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Расположение относительно автомагистралей.

Факторы, характеризующие локальное местоположение земельного участка: примыкание к крупным автодорогам, дорожная инфраструктура и наличие свободного подъезда к участку. Зависимость цены земельных участков под индустриальную застройку от примыкания к крупным автодорогам и наличия свободного подъезда к участку приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024».

Под понятием «автомагистраль» в Справочнике понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна (не путать с понятием автомагистраль в соответствии с Правилами дорожного движения).

Согласно данным, указанным в справочнике, непосредственная близость – это либо примыкание к «автомагистрали», либо примыкание к полосе отвода данной автомобильной дороги. Кроме того, при незначительном удалении, но имеющих хорошие подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали.

Табл. 16

Матрица коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,16
	на удалении	0,86	1,00

Табл.125 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Наличие ж/д ветки.

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

Табл. 17

Матрица коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

Табл.175 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Наличие свободного подъезда к участку.

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Табл. 18

Матрица коэффициентов

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00	1,21
	затрудненный подъезд	0,83	1,00

Табл.167 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Наличие коммуникаций. Стоимость участка в значительной степени зависит от возможности подключения коммуникаций, поскольку работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций.			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

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

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу* (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,79	0,97	0,91

Примечание:
* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площадки застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.
Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Благоустройство и дорожная инфраструктура

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х назначения (без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	На обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,13	1,07
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой с/х назначения, либо собственной внутрительной железной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру забором (в зависимости от материала и качества, решетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари) - в зависимости от качества	1,01	1,05	1,03

Примечание:
1. Данные корректировки определены для одного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/3685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Площадь земельного участка.

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.

Табл. 19

Матрица коэффициентов

Площадь, га.	Объекты аналоги					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
Объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Табл.167 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Анализ влияния ценообразующих факторов на формирование итоговой стоимости объекта оценки производственно-складской недвижимости в Астраханской области проведен на основании следующих источников:

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024», данные НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт».

Скидка на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректирующие рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (публиковано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предположений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта (СтатРиэлт), проведенного за истечший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение на кв. м	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисные и другие общепромышленные помещений и зданий, в том числе ветрообслуживания и ремонта (СТО), с земельными участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складские помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,90	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,90	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта (к/п. продукция, транспортной и инженерной инфраструктур)	0,60	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Создания с земельным участком - в зависимости от полноты застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексы (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисные и другие общепромышленные помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складские помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,93	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечания:
 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади.
 2. Анализ объявлений сам инвестор, с предположением объектов недвижимости Российской Федерации выдает влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, скидки.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2025-goda> (для производственно-складской и офисно-торговой недвижимости)

Условия финансирования.

Учитывает временные (рассрочки платежа), ситуационные (приобретение в кредит) факторы, определяющие рыночные условия сделки.

По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов объектов коммерческой недвижимости и
- от их территориального расположения.

1. По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев

Дата	КОММЕРЧЕСКИЕ								Дата публикации
	ПРОДАЖА				АРЕНДА				
	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций, телеобслуживания, услуг, население)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, учебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций, телеобслуживания, услуг, население)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, учебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98	1,01	0,98	1,01	0,99	21.01.2022
01.07.2021	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00	1,01	23.01.2021
01.07.2020	0,99	0,97	0,99	0,97	0,96	0,91	0,98	0,97	21.07.2020
01.01.2020	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,00	0,99	1,02	1,00	1,01	1,01	1,02	1,01	23.07.2019

Источник информации: <https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti> (для производственно-складской и офисно-торговой недвижимости)

Наличие ж/д ветки.

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

Матрица соотношения значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие ж/д ветки», усредненные по России

Табл. 20

Наличие ж/д ветки		аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,19
	нет	0,84	1,00

Табл.5 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024»

Доступ к объекту.

Ограничение доступа усложняет использование недвижимости, поскольку как правило, подобные предприятия являются режимными объектами, соответственно посещение связано с рядом неудобств (оформление соответствующих пропусков и пр.). Как следствие, бизнес-процессы ухудшаются, тем самым ценность такого объекта недвижимости снижается.

Матрица соотношения значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по России

Табл. 21

Доступ к объекту		аналог	
		свободный	ограниченный
Объект оценки	свободный	1,00	1,22
	ограниченный	0,82	1,00

Табл.50 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024»

Фактор масштаба (общая площадь)

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

Табл. 22

Площадь, кв.м.		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	0-300	1,00	1,18	1,30	1,69			
	300-500	0,85	1,00	1,10	1,44	1,73		
	500-1000	0,77	0,91	1,00	1,31	1,57	1,88	
	100-5000	0,59	0,69	0,77	1,00	1,20	1,40	1,59
	5000-10000		0,58	0,64	0,83	1,00	1,17	1,32
	10000-20000			0,55	0,71	0,86	1,00	1,14
	>20000				0,63	0,76	0,88	1,00

Табл.137 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.» Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024г.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание).

Приобретение отдельно стоящего здания обычно более предпочтительно, чем покупка такого же по полезной площади встроенного помещения.

Матрица соотношения значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта», усредненные по России

Табл. 23

Тип объекта		аналог	
		отд.стоящее	встроенное
Объект оценки	отд.стоящее	1,00	1,22
	встроенное	0,82	1,00

Табл. 175 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024»

Физическое состояние объекта.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21 - 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41 - 60

Табл.461 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024»

Матрица соотношения значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «физическое состояние объекта», усредненные по России

Табл. 25

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1,00	1,34	
	удовл	0,75	1,00	1,96
	неудовл		0,51	1,00

Табл.466 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024»

Наличие отопления.

Матрица соотношения значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отопления», усредненные по России

Табл. 26

Наличие отопления		аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Табл.220 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.» Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024г

Анализ влияния ценообразующих факторов на формирование итоговой стоимости объекта оценки офисно-торговой недвижимости в Астраханской области проведен на основании следующих источников:

«Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г., данные НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт».

Местоположение.

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости. Вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

Табл.27

Классификация типовых территориальных зон в пределах области

Областной центр	Областные центры, столицы республик, города федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (посёлки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Табл.7 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов . Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода », разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Матрицы коэффициентов

Удельная цена		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,35	1,63	2,14
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,11	1,34	1,75
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,90	1,00	1,21	1,59
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,82	1,00	1,31
	Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00

Табл. 15 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Наличие «красной линии»

Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости таких же объектов, расположенных внутри квартально.

Табл. 29

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Удельная цена		аналог	
		красная линия (в местах с высоким трафиком)	внутри квартала
Объект оценки	красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00	1,12
	внутри квартала	0,89	1,00

Табл. 91 «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

Размещение офисов во встроенном помещении, находящимся в многоквартирном доме, имеет ряд недостатков по сравнению с размещением такого же полезной площади объекта, занимающего отдельно стоящее здание.

Табл. 30

Матрицы коэффициентов

Удельная цена		аналог	
		отд.стоящее	встроенное
Объект оценки	отд.стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Табл. 222 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Физическое состояние.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость.

Табл. 31

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21 - 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41 - 60

Табл.344 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Матрица соотношения значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «физическое состояние объекта», усредненные по России

Табл. 32

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1,00	1,27	1,65
	удовл	0,79	1,00	1,30
	неудовл	0,61	0,77	1,00

Табл. 347 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Общая площадь

Табл.33

Матрицы коэффициентов

объект оценки	Общая площадь, кв.м.	аналог							
		до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
	до 30	1,00	1,20	1,33	1,45	1,67	1,85		
	от 30 до 50	0,83	1,00	1,11	1,20	1,38	1,54	1,66	1,69
	от 50 до 150	0,75	0,90	1,00	1,09	1,25	1,39	1,50	1,53
	от 150 до 250	0,69	0,83	0,92	1,00	1,15	1,28	1,38	1,41
	от 250 до 500	0,60	0,72	0,80	0,87	1,00	1,11	1,20	1,22
	от 500 до 1000	0,54	0,65	0,72	0,78	0,90	1,00	1,08	1,10
	от 1000 до 2000		0,60	0,67	0,72	0,83	0,93	1,00	1,02
	от 2000		0,59	0,65	0,71	0,82	0,91	0,98	1,00

Табл. 92 «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2025 года

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и нормальном состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,21	0,16
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и нормальном состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,15	0,24	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и нормальном состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,13

Примечание:
 1. В исследовании использовались здания в хорошем и нормальном состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие и новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) помещений. Поскольку поправку на состояние (износ) строения регламенту рассчитывать от базового среднего значения между «хорошими» и «новыми». (Дополнение от 04.10.2022 года)
 2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. («Обеспеченность» - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)
 3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, расположенными на территории участка, необходимо отнестись только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
 4. К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года)
 Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участка; как поварности земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля ценна в силу ее «горючки» неограничен, но для службы улучшения ограничен договорностью строительного назначения. Здание ценно, разрушимо и на его месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь, строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

Внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, не проводился, поскольку, по мнению Оценщика, выше приведены все сведения, существенно важные для полноты отражения примененного расчета (№135-ФЗ, ст.11).

5.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо

и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Для рынка земельных участков характерны следующие факторы:

- отсутствует учет реальных сделок на земельном рынке;
- ограниченное число предложений земельных участков;
- неразвитость нормативно-правовой базы;
- рынок продаж земельных участков характеризуется значительным диапазоном цен, что объясняется существенным влиянием на формирование стоимости совокупности ценообразующих факторов.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, подход по сравнимым продажам, доходный.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости затратным подходом является определение величины износа (устаревания). Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания). В данной работе не установлен.

Экономическое (внешнее) устаревание - снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и прочих факторов (изменение соотношения факторов спроса и предложения, обострение конкуренции, изменение цен на энергоносители, ограничительные правительственные меры и акты, негативное изменение экономического окружения - ситуса: постройка рядом с объектом аэропорта, завода, скоростной магистрали, и т.п.). Экономическое (внешнее) устаревание, как правило, неустранимо. В данной работе не установлен.

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

Данный подход является основой для большинства оценок в рыночной экономике. Он базируется на наличии рыночной информации, доступной для оценщика. В условиях развивающихся рыночных отношений, характерных для России, при отсутствии достоверной информации о фактических сделках купли-продажи, возникают трудности с применением этого подхода. Возможность его применения ограничивается определением стоимости по фактам продажи аналога или анализа цен предложений.

В связи с отсутствием наличия развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов данный доход не применим в данной оценке, кроме земельного участка, для которого данный подход осуществим.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы

активов.

Данным методом нельзя пользоваться в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем.

Правила применения доходного подхода гласят, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов. То есть данный метод не сможет быть применен в условиях нехватки информации. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов.

Также необходимо отметить, что на дату оценки Российской Федерацией продолжается проведение специальной военной операции на Украине, и, как следствие, регулярное введение пакетов санкций со стороны недружественных стран, направленных на ослабление отечественной экономики. В сложившихся условиях доходы компаний, как и их расходы, не прогнозируются.

Таким образом, доходный подход не может быть реализован для целей настоящей оценки

Обобщение результатов. Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки проводят обобщение результатов. Для этого, как правило, полученные значения в рамках каждого подхода суммируют с учетом весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого из подходов в итоговую величину рыночной стоимости. Весовые коэффициенты отражают мнение оценщика, основанное на их опыте и суждениях.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п.п. 1, 2 п. I ФСО V «Подходы и методы оценки»).

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

В данном случае, затратный подход применялся для определения рыночной стоимости арочного сооружения Ангара, 386 с кадастровым номером: 30:11:130201:4074 площадью 491,8 кв.м. и Благоустройство промбазы, 83 с кадастровым номером: 30:11:130201:4191, расположенных по адресу: Астраханская обл., Черноярский район, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9.

В рамках затратного подхода имеются следующие методы:

Метод сравнительной единицы для определения затрат на создание. Метод основан на известных данных о стоимости строительства единицы аналогичного здания/сооружения.

Метод компенсации вмененных издержек для определения прибыли предпринимателя.

Метод моделирования величины физического износа, исходя из его эффективного возраста.

Метод моделирования величины экономического устаревания на основе соотношения социально-экономических показателей местоположения объекта недвижимости, а также на основе соотношения цен на объекты недвижимости.

Рыночная стоимость по затратному подходу определяется по формуле:

$$C_{\text{рын.}} = [C_{\text{зам.}} \times (1 - I)], \quad (1)$$

где:

$C_{\text{зам.}}$ – стоимость затрат на замещение объекта, аналогичного оцениваемому, без учета износа и устареваний

I – коэффициент расчетного накопленного износа объекта

$$I = [1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функ}}) \times (1 - U_{\text{эк}})] \quad (2)$$

где: $I_{\text{физ}}$ – коэффициент физического износа

$U_{\text{функ.}}$ – коэффициент функционального устаревания

$U_{\text{эк}}$ – коэффициент экономического устаревания

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлен расчет затрат замещения/воспроизводства объекта недвижимости методом сравнительной единицы.

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) ОКС

При выборе объектов сравнения данные на них должны отвечать следующим требованиям: функциональное сходство, сходство основных характеристик и параметров, одновременность (данные по стоимости должны быть ближайшими по времени к моменту оценки).

Если имущество выпускается и является полным аналогом оцениваемому объекту (идентичные объект), то есть технико-экономические показатели и характеристики полностью совпадают, возникает ситуация, не требующая внесения поправок при определении стоимости. В качестве базовой стоимости берется стоимость воспроизводства, которая определяется исходя из цены производителя этого идентичного имущества.

Табл.34

Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Источник информации	Единица измерения	Стоимость затрат на замещение без учета износа, руб.
Арочное сооружение Ангара, 386	30:11:130201:4074	491,8	4500	https://astrahan.yaranga.ru/metallicheskie-angary/	руб. за кв.м..	2 213 100,00
Благоустройство промбазы, 83	30:11:130201:4191	8974	350	https://astrahan.asfaltirovanie.ru/price/	руб. за кв.м..	3 140 900,00

Оценка накопленного износа

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости. В теории оценки потеря стоимости вызывается тремя причинами: физический износ; функциональное устаревание и экономическое устаревание.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов. В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

В качестве одного из расчетных способов расчета физического износа принято использовать соотношение срока эффективного возраста строения (или конструктивного элемента) к сроку его экономической жизни.

Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Таким образом, величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта (конструктивного элемента), т.е. срока его хронологической жизни (действительного возраста), а также данных о проведении капитального ремонта, заменах и пр.

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Формула для расчета величины физического износа отношением возрастов может быть представлена в следующем виде:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} K_m, \text{ где}$$

ФизИз – величина физического износа объекта;

ЭфВ – эффективный возраст объекта;

ЭкЖ – срок экономической жизни объекта.

Приказ Росстата от 29.08.2014 N 543 (ред. от 22.09.2014) ""Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов""

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

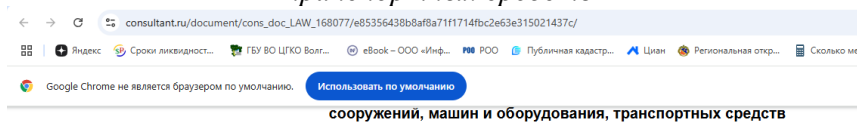


Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/ сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выключенных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение	При работе объекта	от 50 до 75

Источник информации: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168077/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Функциональное устаревание учитывает относительную неспособность здания или сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым зданием или сооружением, созданным для таких же

целей. Также, функциональное устаревание может быть вызвано избыточными ОКСаами. Проектные решения и конструктивные особенности оцениваемого объекта соответствуют проектным и конструктивным решениям объектов данного класса, пользующихся спросом на данном сегменте рынка и указанным в рамках анализе рынка. Таким образом, функциональное устаревание объектов отсутствует.

Внешний износ (экономическое устаревание) – отражает уменьшение стоимости имущества, вызванное внешними факторами, такими как изменение в экономике страны и региона, нормативном регулировании, спросе и ценах на продукцию, производимую с использованием данного имущества (активов), изменения условий конкуренции т.п. Внешний износ (экономическое устаревание) объектов отсутствует.

Расчет стоимости затрат на замещение с учетом износа

Табл.35

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Стоимость затрат на замещение без учета износа, руб.</i>	<i>Физический износ</i>	<i>Функциональный износ</i>	<i>Экономический износ</i>	<i>Совокупный износ</i>	<i>Стоимость затрат на замещение с учетом износа, руб.</i>
Арочное сооружение Ангар, 386	2 213 100,00	0,1000	0,0000	0,0000	0,1000	1 992 000
Благоустройство промбазы, 83	3 140 900,00	0,4000	0,0000	0,0000	0,4000	1 885 000

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Оценщик при применении подходов к оценке руководствуется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 года № 568-р в части, не противоречащей действующему законодательству, регулирующему оценочную деятельность.

8.1. Затратный подход.

Затратный подход в настоящем отчете не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

8.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

На рынке земельных участков Астраханской области Оценщиком удалось выявить предложения к продаже земельных участков, являющихся сопоставимыми с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Таким образом, применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода считается допустимым, целесообразным и не приведет к искажению итогового значения рыночной стоимости объекта.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

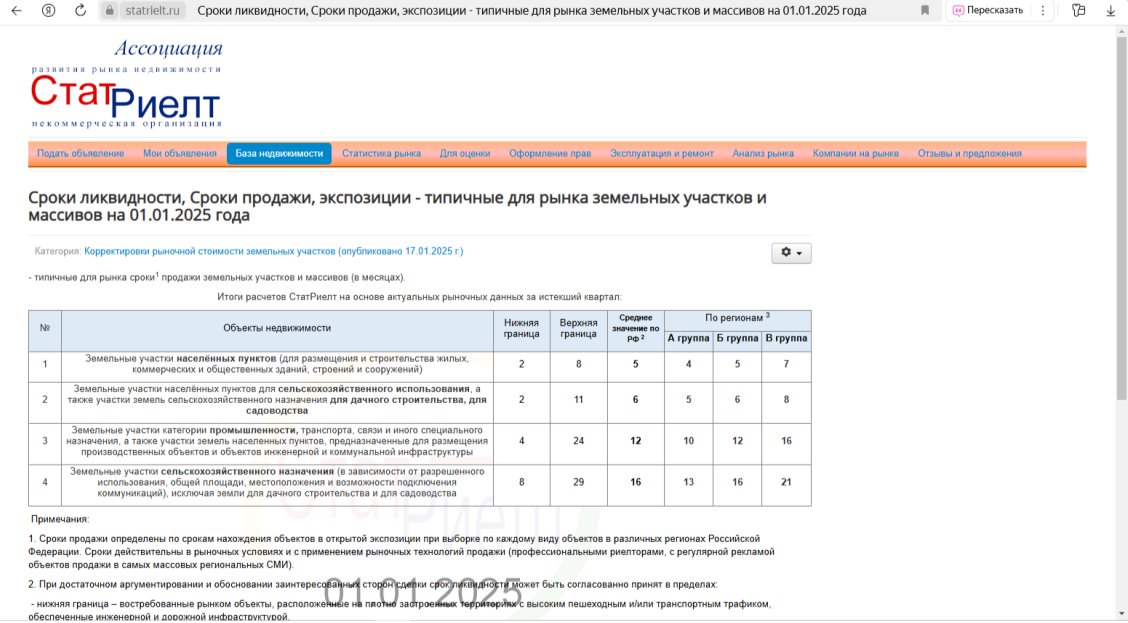
К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

В связи с присутствием на рынке значительного количества объектов, Оценщик использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:

Табл.36

1	Земельные участки расположены в Астраханской области
2.	Объявление о предложении к продаже размещено в открытых источниках. Условия финансирования сделки – рыночные (в объявлении о продаже отсутствует упоминание о возможности взаимозачета либо ином неденежном варианте расчетов); Условия продажи объектов – типичные (в объявлении о продаже отсутствует упоминание о предоставляемых скидках отдельным категориям покупателей).
	<p><i>Срок экспозиции 4 месяца (нижний диапазон), что обосновано сроками экспозиции объектов, отраженными в исследовании аналитического агентства Стат-Риэлт</i></p>  <p>Источники информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda</p>
4.	Вид разрешенного использования: под индустриальную застройку
5.	Объем информации по аналогу: использовались аналоги с наиболее полной информацией по основным ценообразующим характеристикам, а так же аналоги, по которым возможно дополнить и/или уточнить информацию при помощи доступных ресурсов (открытые данные Росреестра, картографические материалы https://yandex.ru/maps ; https://www.google.ru/maps . Объявления, содержащие противоречивую информацию, исключены из выборки

Непрозрачность современного рынка земельных участков в регионе не позволяет использовать для целей оценки данные о реальных сделках, совершенных с землей, поэтому нами были использованы цены предложения земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков.

Такой подход основывается на том, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о

покупке земельного участка проанализирует текущее положение и придет к заключению о возможной цене оцениваемого земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В данном Отчете, основываясь на исследованиях рынка аналогичных объектов, единицей сравнения выбран 1 м² общей площади, как наиболее часто используемая единица измерения в объявлениях.

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

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

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

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

Учитывая характер ценообразующих факторов, а также наличие аналитической информации для проведения корректировок в расчете используется количественный метод оценки (метод количественных корректировок).

Далее в таблице приведена выборка объектов, в соответствии с вышеописанными правилами отбора.

Описание объектов аналогов

Элемент сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_179_ga_promnaznacheniya_2357695259?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InI4OFd4Vnl1VDZaY25OcUEiO30RzEBjJgAAAA	https://astrahan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_astrahanskaya_narimanovskiy_trusovo_shkolnaya_ul_37_9269673779/	https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_4086804938?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения, руб.	17 899 000	12 000 000	11 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	17 910	20 000	10 000
Кадастровый номер		30:08:120122:332	
Вид разрешенного использования**	земли пром назначения	для строительства производственной базы	промышленного назначения
Имущественное право	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Рыночные условия (дата предложения)	27 февраля 2025 года	13 января 2025 года	24 марта 2025 года
Местоположение	Астраханская обл., Камызякский р-н, пос. Верхнекалиновский	Астраханская область, р-н Наримановский, п. Трусово, ул. Школьная, 37 "н"	Астраханская обл., Приволжский р-н, сельское поселение Осыпной Бугор, с. Осыпной Бугор, Аэродромная ул., 1
Территориальная зона в пределах области*	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Областной центр	Областной центр
Территориальная зона в пределах города*	Индивидуальные жилые дома	Зона автомагистралей	Окраины города, промзона
Расположение относительно автомагистрали	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Наличие ж/д ветки	нет	нет	есть
Наличие свободного подъезда к участку	свободный	свободный	свободный
Наличие строений	есть	есть	нет
Благоустройство и дорожная инфраструктура	нет	есть	нет
Инженерная инфраструктура	рядом с участком	электричество, вода	рядом с участком

* - уточнено по данным сайта <https://nspd.gov.ru/map>

** - согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения

Корректировка	Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты аналогии		
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения	руб.		17 899 000	12 000 000	11 500 000
	Площадь земельного участка	кв.м.	33499	17 910	20 000	10 000
	Цена предложения за 1 м ²	руб.		999,39	600,00	1 150,00
	Перевод цены предложения в цену сделки	%		-12,90	-12,90	-12,90
	Скорректированная цена	руб.		870,47	522,60	1 001,65

предложения за 1 м ²					
Имущественное право		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		870,47	522,60	1 001,65
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		870,47	522,60	1 001,65
Рыночные условия (дата предложения)		24 марта 2025 года	27 февраля 2025 года	13 января 2025 года	24 марта 2025 года
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		870,47	522,60	1 001,65
Функциональное назначение объекта (вид разрешенного использования)		Разрешенное использование: под производственную базу ГП АО "Черноярское ДРСИ"	земли пром назначения	для строительства производственной базы	промышленного назначения
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		870,47	522,60	1 001,65
Местоположение		Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9	Астраханская обл., Камызякский р-н, пос. Верхнекалиновский	Астраханская область, р-н Наримановский, п. Трусово, ул. Школьная, 37 "и"	Астраханская обл., Приволжский р-н, сельское поселение Осыпной Бугор, с. Осыпной Бугор, Аэродромная ул., 1
Территориальная зона в пределах области		Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректировка	%		0,00	-17,00	-17,00
Скорректированная цена	руб.		870,47	433,76	831,37
Территориальная зона в пределах города		Окраины города, промзона	Индивидуальные жилые дома	Зона автомагистралей	Окраины города, промзона
Корректировка	%		4,00	-15,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		905,29	368,70	831,37
Расположение относительно автомагистралей		на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		-14,00	-14,00	-14,00
Скорректированная цена	руб.		778,55	317,08	714,98
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		778,55	317,08	714,98
Наличие свободного подъезда к участку		свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		778,55	317,08	714,98
Наличие коммуникаций		рядом с участком	рядом с участком	электричество, вода	рядом с участком
Корректировка	%		0,00	-21,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		778,55	250,49	714,98
Наличие строений		условно свободный	есть	есть	нет
Корректировка	%		9,00	9,00	0,00

<i>Скорректированная цена</i>	руб.		848,62	273,03	714,98
Благоустройство и дорожная инфраструктура		условно свободный	нет	есть	нет
<i>Корректировка</i>	%		0,00	27,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб.		848,62	346,75	714,98
Площадь земельного участка	кв.м.	33499	17 910	20 000	10 000
<i>Корректировка</i>	%		-17,00%	-17,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб.		704,35	287,80	714,98
<i>Абсолютная величина валовой корректировки</i>			40,07	116,07	43,90
<i>Сумма валовой коррекции</i>		200,04			
<i>Вес объекта аналога</i>			0,80	0,42	0,78
<i>Сумма весов аналогов</i>		2,00			
<i>Весовой коэффициент объекта аналога</i>			0,400	0,210	0,390
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.</i>	руб.	621,02			
<i>Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом</i>	руб.	20 803 550			

1. Скидка на торг.

В подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем (скидка на торг). Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024 средняя скидка на торг в активном рынке для земельных участков под индустриальную застройку составляет -12,9 % от цены предложения.

2. Имущественное право

Фактором, обязательно анализируемым и влияющим на стоимость участка, является оформленные права и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков принадлежащих на праве собственности. Объекты аналоги № 1, 2, 3 находятся в собственности, корректировка не требуется. Объекты аналоги № 1, 2, 3 сопоставимы по данному ценообразующему фактору

3. Условия финансирования.

Учитывает временные (рассрочки платежа), ситуационные (приобретение в кредит) факторы, определяющие рыночные условия сделки. Корректировка не требуется.

4. Рыночные условия (дата предложения)

Применяется к объектам-аналогам при наличии различий в дате совершения сделки / дате предложения аналога и дате оценке. Даты предложения (сделок) объектов-аналогов №1, 2, 3 отстоят от даты оценки не более чем на 4 месяца, корректировка не требуется.

5. Вид разрешенного использования земельного участка

По виду наиболее эффективного использования объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, то есть предназначены для индустриального (производственно-складского) использования, располагаясь в соответствующих территориальных зонах и не относящиеся к другим сегментам рынка земли (под строительство офисных, торговых объектов, предприятий общественного питания, придорожного сервиса и т. п.). Несмотря на различия в конкретных видах разрешенного использования, оцениваемый земельный участок и земельные участки – аналоги предназначены для индустриального (производственно-складского) использования, располагаясь в территориальных зонах, сформированных в целях размещения производственных, складских и коммунальных объектов. Согласно ст. 7 ЗК РФ и ст. 37 ГрК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Таким образом, корректировка на вид использования не требуется.

6. Статус населенного пункта

Для объектов аналогов № 2, 3, расположенных в «Областном центре» корректировка согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024 составит (-17 %). Для объекта аналога № 1 корректировка не требуется.

7. Территориальная зона в пределах города

Объект оценки относится к зоне «Окраины города, промзоны». Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024, корректировка для объекта аналога № 1 составит (+4 %), для объекта аналога № 2 (-15 %). Для объекта аналога № 3 корректировка не требуется.

8. Расположение относительно автомагистралей

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024, корректировка для объектов аналогов № 1, 2, 3 составит (-14 %).

9. Наличие ж/д ветки

Корректировка для объектов аналогов № 1, 2, 3 не требуется. Объекты аналоги № 1, 2, 3 сопоставимы по данному ценообразующему фактору

10. Наличие свободного подъезда к участку

Корректировка для объектов аналогов № 1, 2, 3 не требуется. Объекты аналоги № 1, 2, 3 сопоставимы по данному ценообразующему фактору

11. Наличие коммуникаций

Согласно данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda> корректировка в размере (-21 %) составит для объекта аналога № 2, для объектов аналогов № 1, 3 корректировка не требуется.

12. Наличие строений

Согласно данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda> корректировка в размере (+9 %) составит для объектов аналогов № 1, 2. Для объекта аналога № 3 корректировка не требуется.

13. Благоустройство и дорожная инфраструктура.

Согласно данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda> корректировка в размере (+27 %) составит для объекта аналога № 2. Корректировка для объектов аналогов № 1 и 3 корректировка не требуется.

14. Площадь земельного участка.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», разработан Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2024, корректировка для объектов аналогов № 1, 2 составит (-17 %), для объекта аналога 3 3 корректировка не требуется.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Источник www.anf-ocenka.narod.ru «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

B_i – вес i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Расчет стоимости объектов оценки по сравнительному подходу (включая математическую обработку результатов) представлен в таблице выше.

Стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, полученная сравнительным подходом, составила с учетом округления 20 803 550 рублей.

8.3. Доходный подход.

Из методов, основанных на доходном подходе: метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка.

- Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Расчет методом капитализации земельной ренты нецелесообразен. На основании анализа рынка земельных участков было выявлено, что рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков) в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. Данные факты получения земельной ренты не являются рыночными и могут существенно исказить итоговую величину рыночной стоимости земельного участка.

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 5 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» «...Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

В ходе проведения анализа рынка, был проанализирован данные источник информации: <https://www.avito.ru/>.

В связи с присутствием на рынке достаточного количества объектов, Оценщик использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:

1. Недвижимость расположена в Астраханской области
2. Объявление о предложении к продаже размещено в открытых источниках. Условия финансирования сделки – рыночные (в объявлении о продаже отсутствует упоминание о возможности взаимозачета либо ином неденежном варианте расчетов); Условия продажи объектов – типичные (в объявлении о продаже отсутствует упоминание о предоставляемых скидках отдельным категориям покупателей).
3. Срок экспозиции 5 месяцев (минимальный диапазон), что обосновано сроками экспозиции объектов, отраженными в исследовании аналитического агентства Стат-Риэлт для производственных комплексов (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года					По регионам ³		
№	Объекты недвижимости	граница	граница	по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	45	25	20	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8

17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	5	4	5	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	8	7	8	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	12	5	4	5	7

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

4. Назначение: производственно складское

5. Площадь до 5000 кв.м.

6. Объем информации по аналогу: использовались аналоги с наиболее полной информацией по основным ценообразующим характеристикам, а так же аналоги, по которым возможно дополнить и/или уточнить информацию при помощи доступных ресурсов (открытые данные Росреестра, картографические материалы <https://yandex.ru/maps>; <https://www.google.ru/maps>. Объявления, содержащие противоречивую информацию, исключены из выборки

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам - аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований ФСО в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации, а также по данным открытых источников информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://rosreestr.ru>); данные интернет-сервисов «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps>).

Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

На практике разные сегменты рынка используют разные единицы сравнения. При анализе продаж зданий обычно используют цену за 1 кв.м. общей площади. («Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости» М.А. Федорова).

Данные об аналогах, проанализированы Оценщиком и сведены в следующую таблицу:

Табл.39

Описание объектов аналогов. Производственно-складская недвижимость.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес:	Астраханская обл., Наримановский р-н, городское поселение Нариманов, Нариманов, Волгоградская ул., 1	Астраханская обл., Красноярский р-н, муниципальное образование Джанайский сельсовет, Магистральная ул., 126	Астраханская обл., Харабалинский р-н, с. Селитренное, ул. Ленина, 22	Астраханская область, Енотаевский район, село Никольское, ул. Московская, 43а
Общая площадь, кв.м.	1131,3	556	510	376,2
Состав передаваемых прав на ОКС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Источник информации	https://www.avito.ru/narimanov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1131.3_m_4514623709?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSbktzNHRDVnQ4ekNXykVKIjt9E3_1oT8AAAA	https://www.avito.ru/aksarayskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_pomeschenie_556_m_2454093947?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSbktzNHRDVnQ4ekNXykVKIjt9E3_1oT8AAAA	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_tambovka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_510_m_4827106905?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSbktzNHRDVnQ4ekNXykVKIjt9E3_1oT8AAAA	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_kolbasnyy_tseh_324.5_m_4089855059?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXTzJodmxTVFBQRENrd3ZQIjt9jFqaaD8AAAA
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Дата публикации объявления	24 марта 2025 года	13 марта 2025 года	10 марта 2025 года	21 марта 2025 года
Стоимость предложения, руб.*	10 000 000	6 700 000	4 500 000	5 000 000
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть

Табл. 40

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения

Элемент сравнения Корректировка	Ед. измер.	Объект оценки: гараж кирпичный, 00-000128, кадастровый номер 30:11:130301:1094	Объекты аналоги			
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения ЕОН	руб.		10 000 000	6 700 000	4 500 000	5 000 000
Доля стоимости земли			0,13	0,13	0,13	0,13
Цена предложения без учета стоимости земельного участка	руб.		8 700 000	5 829 000	3 915 000	4 350 000
Общая площадь здания	м ²	520,5	1131,3	556	510	376,2
Цена предложения 1 кв.м.	руб.		7 690	10 484	7 676	11 563

Состав передаваемых прав на ОКС		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 690,00	10 484,00	7 676,00	11 563,00
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 690,00	10 484,00	7 676,00	11 563,00
Условия продажи			предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Время продажи (дата предложения)		24 марта 2025 года	24 марта 2025 года	13 марта 2025 года	10 марта 2025 года	21 марта 2025 года
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Местонахождение		Астраханская обл., Черноярский район, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	Астраханская обл., Наримановский р-н, городское поселение Нариманов, Волгоградская ул., 1	Астраханская обл., Красноярский р-н, муниципальное образование Джанайский сельсовет, Магистральная ул., 126	Астраханская обл., Харабалинский р-н, с. Селитренное, ул. Ленина, 22	Астраханская область, Енотаевский район, село Никольское, ул. Московская, 43а
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Площадь		520,5	1131,30	556,00	510,00	376,20
Корректировка			31,00	0,00	0,00	-9,00
Скорректированная стоимость	руб.		9 570,21	9 959,80	7 292,20	9 996,21
Тип объекта		отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		9 570,21	9 959,80	7 292,20	9 996,21
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		9 570,21	9 959,80	7 292,20	9 996,21
Наличие отопления		есть (электротены)	нет	есть	есть	есть

Корректировка			37,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		13 111,19	9 959,80	7 292,20	9 996,21
Скорректированная стоимость объекта оценки за 1 кв.м.	руб.	10 090				
Площадь	кв.м.	520,5				
Стоимость недвижимости	руб.	5 252 000				

Табл. 41

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения

Элемент сравнения Корректировка	Ед. измер.	Объект оценки: складские помещения, 22, кадастровый номер 30:11:130301:1395	Объекты аналога			
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения ЕОН	руб.		10 000 000	6 700 000	4 500 000	5 000 000
Доля стоимости земли			0,13	0,13	0,13	0,13
Цена предложения без учета стоимости земельного участка	руб.		8 700 000	5 829 000	3 915 000	4 350 000
Общая площадь здания	м ²	357,4	1131,3	556	510	376,2
Цена предложения 1 кв.м.	руб.		7 690	10 484	7 676	11 563
Состав передаваемых прав на ОКС		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 690,00	10 484,00	7 676,00	11 563,00
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 690,00	10 484,00	7 676,00	11 563,00
Условия продажи			предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Время продажи (дата предложения)		24 марта 2025 года	24 марта 2025 года	13 марта 2025 года	10 марта 2025 года	21 марта 2025 года
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Местонахождение		Астраханская обл., Черноярский район, с.	Астраханская обл., Наримановский р-н, городское	Астраханская обл., Красноярский р-н, муниципальное образование	Астраханская обл., Харабалинский р-н, с. Селитренное, ул. Ленина, 22	Астраханская область, Енотаевский район, село

		Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	поселение Нариманов, Нариманов, Волгоградская ул., 1	Джанайский сельсовет, Магистральная ул., 126		Никольское, ул. Московская, 43а
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		7 305,50	9 959,80	7 292,20	10 984,85
Площадь		357,4	1131,30	556,00	510,00	376,20
Корректировка			44,00	10,00	10,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		10 519,92	10 955,78	8 021,42	10 984,85
Тип объекта		отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		10 519,92	10 955,78	8 021,42	10 984,85
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб.		10 519,92	10 955,78	8 021,42	10 984,85
Наличие отопления		нет	нет	есть	есть	есть
Корректировка			0,00	-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная стоимость	руб.		10 519,92	7 997,72	5 855,64	8 018,94
Скорректированная стоимость объекта оценки за 1 кв.м.	руб.	8 098				
Площадь	кв.м.	357,4				
Стоимость недвижимости	руб.	2 894 000				

Табл.42

Описание объектов аналогов. Офисно-торговая недвижимость.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес:	Астраханская обл., Володарский р-н, пос. Володарский, ул. Чайковского, 17	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, ул. Маяковского, 62	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Татарская Башмаковка, Дорожная ул., 3В
Общая площадь, кв.м.	327	480	385,5
Состав передаваемых прав на ОКС	право собственности	право собственности	право собственности
Источник информации	https://www.avito.ru/volodarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4605319296?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpNWwxQmpwWFhPUHprTR2IQIjt9FTA3uD8AAAA	https://www.avito.ru/harabali/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_480_m_4372828616?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOMkpmOGNESnIxY3lGY1pkIjt983niez8	https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_385.5_m_5036316042?context=H4sIAAAAAAAAAwEAmAnN_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ikt1MDRsb3FCbDA2T1V1WVYiO30eSsm1JgAAAA

		AAAA	
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Дата публикации объявления	24 марта 2025 года	12 марта 2025 года	24 марта 2025 года
Стоимость предложения, руб.*	6 700 000	14 000 000	7 000 000
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Наличие "красной линии"	есть	нет	есть
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее

Табл. 43

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения

Корректировка	Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки: здание конторы, 17, кадастровый номер 30:11:130301:544	Объекты аналога		
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения ЕОН	руб.		6 700 000	14 000 000	7 000 000
	Доля стоимости земли			0,16	0,16	0,16
	Цена предложения без учета стоимости земельного участка	руб.		5 628 000	11 760 000	5 880 000
	Общая площадь здания	м ²	482,3	327	480	385,5
	Цена предложения 1 кв.м.	руб.		17 211	24 500	15 253
	Состав передаваемых прав на ОКС		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость	руб.		17 211,00	24 500,00	15 253,00
	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость	руб.		17 211,00	24 500,00	15 253,00
	Условия продажи			предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
	Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0
	Скорректированная стоимость	руб.		16 178,34	23 030,00	14 337,82
	Время продажи (дата предложения)		24 марта 2025 года	24 марта 2025 года	12 марта 2025 года	24 марта 2025 года
	Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость	руб.		16 178,34	23 030,00	14 337,82
	Местонахождение		Астраханская обл., Черноярский район, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	Астраханская обл., Володарский р-н, пос. Володарский, ул. Чайковского, 17	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, ул. Маяковского, 62	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Татарская Башмаковка, Дорожная ул., 3В
	Статус населенного пункта		Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
	Корректировка			0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость	руб.		16 178,34	23 030,00	14 337,82
	Наличие "красной линии"		нет	есть	нет	есть
	Корректировка			-11,00	0,00	-11,00

<i>Скорректированная стоимость</i>	руб.		14 398,72	23 030,00	12 760,66
Тип объекта		отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Корректировка			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб.		14 398,72	23 030,00	12 760,66
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб.		14 398,72	23 030,00	12 760,66
Площадь		482,3	327,00	480,00	385,50
Корректировка			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб.		14 398,72	23 030,00	12 760,66
<i>Скорректированная стоимость объекта оценки за 1 кв.м.</i>	руб.	16 730			
<i>Площадь</i>	кв.м.	482,3			
<i>Стоимость недвижимости</i>	руб.	8 069 000			

Обоснование корректировок производственно-складских объектов

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости согласно <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda> для складских и производственных зданий и комплексов с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями составляет 0,13.

1. Состав передаваемых прав на ОКС

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 находятся в собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования.

Учитывает временные (рассрочки платежа), ситуационные (приобретение в кредит) факторы, определяющие рыночные условия сделки. Корректировка по данному параметру определяется оценщиками по каждому объекту сравнения индивидуально – в результате беседы с представителями продавцов объектов-аналогов. В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю.

3. Условия продажи (скидка на уторговывание).

В подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем (скидка на торг). Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. По данным <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda> среднее значение скидки на торг для цен предложений принимаемое в расчетах составляет (-5,0 %).

4. Рыночные условия (дата предложения).

Все предложения объектов аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

5. Наличие ж/д ветки.

Для объектов аналогов № 1, 2, 3, 4 корректировка не требуется.

6. Доступ к объекту.

Для объектов аналогов № 1, 2, 3, 4 корректировка не требуется, доступ к объекту оценки как и к объектам аналогам № 1, 2, 3, 4 свободный.

6. Общая площадь (фактор масштаба).

Корректировка применялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.

7. Тип объекта.

Объекты оценки как и объекты аналоги является отдельно стоящим зданием, корректировка не требуется.

8. Физическое состояние объекта.

Объекты оценки как и объекты аналоги находится в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

9. Наличие отопления.

Корректировка применялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.

После проведения корректировок произведен расчет среднего значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости по сравнительному подходу (включая математическую обработку результатов) представлен в таблицах выше.

Обоснование корректировок офисно-торговых объектов

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости согласно <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda> для торговых, офисных, автосервисных и другие общественных зданий в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно

застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями составляет 0,16.

2. Состав передаваемых прав на ОКС

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 находятся в собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования.

Учитывает временные (рассрочки платежа), ситуационные (приобретение в кредит) факторы, определяющие рыночные условия сделки. Корректировка по данному параметру определяется оценщиками по каждому объекту сравнения индивидуально – в результате беседы с представителями продавцов объектов-аналогов. В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю.

3. Условия продажи (скидка на уторговывание).

В подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем (скидка на торг). Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda> среднее значение скидки на торг для цен предложений принимаемое в расчетах составляет (-6,0 %).

4. Рыночные условия (дата предложения).

Все предложения объектов аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

5. Статус населенного пункта.

Для объектов аналогов № 1, 2, 3 корректировка не требуется.

6. Наличие "красной линии".

Корректировка применялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. для объектов аналогов № 1 и 3 в размере (-11 %), для объекта аналога № 2 корректировка не требуется.

7. Тип объекта.

Объекты оценки как и объекты аналоги являются отдельно стоящим зданием, корректировка не требуется.

8. Физическое состояние объекта.

Объекты оценки как и объекты аналоги находится в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

9. Общая площадь (фактор масштаба).

Корректировка применялась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

После проведения корректировок произведен расчет среднего значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости по сравнительному подходу (включая математическую обработку результатов) представлен в таблицах выше.

10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

К основным недостаткам данного метода относятся следующие:

Данным методом нельзя пользоваться в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что

прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем.

Правила применения доходного подхода гласят, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов. То есть данный метод не сможет быть применен в условиях нехватки информации. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов.

Также необходимо отметить, что на дату оценки Российской Федерацией продолжается проведение специальной военной операции на Украине, и, как следствие, регулярное введение пакетов санкций со стороны недружественных стран, направленных на ослабление отечественной экономики. В сложившихся условиях доходы компаний, как и их расходы, не прогнозируются.

Таким образом, доходный подход не может быть реализован для целей настоящей оценки.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Табл. 44

Объект оценки: земельный участок с кадастровым номером: 30:11:130201:106 площадью 33499 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9			
<i>Подходы, используемые в оценке</i>	<i>Стоимость, рассчитанная в каждом из подходов, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Затратный	не применялся		20 803 550
Сравнительный	20 803 550	1	
Доходный	не применялся		
Объект оценки: арочное сооружение Ангар, 386 с кадастровым номером: 30:11:130201:4074 площадью 491,8 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9			
<i>Подходы, используемые в оценке</i>	<i>Стоимость, рассчитанная в каждом из подходов, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Затратный	1 992 000	1	1 992 000
Сравнительный	не применялся	0	
Доходный	не применялся	0	
Объект оценки: Благоустройство промбазы, 83 с кадастровым номером: 30:11:130201:4191 площадью 8974 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9			
<i>Подходы, используемые в оценке</i>	<i>Стоимость, рассчитанная в каждом из подходов, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Затратный	1 885 000	1	1 885 000
Сравнительный	не применялся	0	
Доходный	не применялся	0	
Объект оценки: гараж кирпичный, 00-000128 с кадастровым номером: 30:11:130301:1094 площадью 520,5 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9			
<i>Подходы, используемые в оценке</i>	<i>Стоимость, рассчитанная в каждом из подходов, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Затратный	5 252 000	1	5 252 000
Сравнительный	не применялся	0	
Доходный	не применялся	0	
Объект оценки: складские помещения, 22 с кадастровым номером: 30:11:130301:1395 площадью 357,4 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9			
<i>Подходы, используемые в оценке</i>	<i>Стоимость, рассчитанная в каждом из подходов, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Затратный	2 894 000	1	2 894 000
Сравнительный	не применялся	0	
Доходный	не применялся	0	
Объект оценки: здание конторы, 17 с кадастровым номером: 30:11:130301:544 площадью 482,3 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9			
<i>Подходы, используемые в оценке</i>	<i>Стоимость, рассчитанная в каждом из подходов, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Затратный	8 069 000	1	8 069 000
Сравнительный	не применялся	0	
Доходный	не применялся	0	

12. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу:

Табл. 45

<i>Объект оценки</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость, руб.</i>
Земельный участок с кадастровым номером: 30:11:130201:106 площадью 33499 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	20 803 550
Арочное сооружение Ангар, 386 с кадастровым номером: 30:11:130201:4074 площадью 491,8 кв.м., расположенный по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	1 992 000
Благоустройство промбазы, 83 с кадастровым номером: 30:11:130201:4191 площадью 8974 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	1 885 000
Гараж кирпичный, 00-000128 с кадастровым номером: 30:11:130301:1094 площадью 520,5 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	5 252 000
Складские помещения, 22 с кадастровым номером: 30:11:130301:1395 площадью 357,4 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	2 894 000
Здание конторы, 17 с кадастровым номером: 30:11:130301:544 площадью 482,3 кв.м., расположенное по адресу: Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	8 069 000
ВСЕГО	40 895 550

Оценщики

Гольшевская О.А.

ИСТОЧНИК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные документы:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25 сентября 2014 г., Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года N 328, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности
3. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 года № 568-р

Методические материалы

4. Тарасевич. Е.И. Оценка недвижимости. Энциклопедия оценки, Санкт-Петербург, 1997г. с. 422.
5. Харисон.Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие, г. Москва 1994 г.
6. М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости», Москва-Волгоград-Астрахань-2003г.
7. Е.С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости», Санкт-Петербург, 2003г.
8. «Оценка стоимости земельных участков» Ассоциация «Русская оценка», Москва, 2005 г.
9. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Москва, 1998
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Москва, 2002
11. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Москва, 1994
12. «Справочник оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки. Часть 1, Часть 2» Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.»;
13. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024

www.avito.ru Участок 1,79 га (промназначения) на продажу в Камызяке | Продажа земельных участков в Камызяке | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

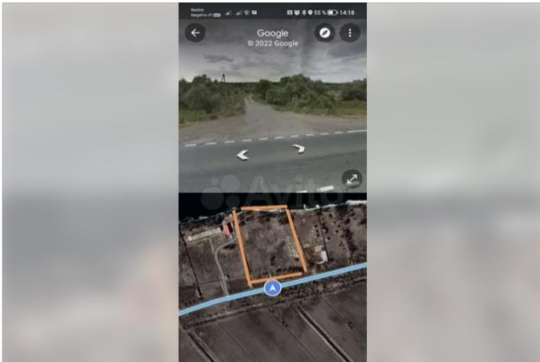
Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Астраханская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 1,79 га (промназначения)

17 899 000 ₽
99 939 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 917 190-05-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

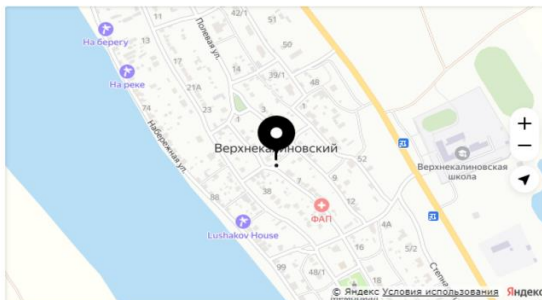
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Расположение

Астраханская обл., Камызякский р-н, пос. Верхнекалиновский [Скрыть карту](#)



17 899 000 ₽

99 939 ₽ за сотку

8 917 190-05-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены
Эковклад: -3,43 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продается участок площадью 17910,00 кв. м на берегу реки Киззяк. В 30 минутах от города. На участке имеется фундамент от прежних строений. Подъездные пути - асфальт, съезд на участок асфальт с трассы. Назначение: земли пром назначения. Торг уместен. Возможна аренда данного участка.

Объект аналог № 1 (земельный участок)

astrahan.move.ru Земля промышленного назначения, 2 га, купить за 12000000 руб, Трусово, школьная ул, 37 | Move.Ru

move.ru Астрахан... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru Астраханская область р-н. Наримановский п. Трусово

Продаем землю промышленного назначения, 2 га, Трусово, школьная ул, 37

12 000 000 ₽ цена за га 6 000 000 ₽

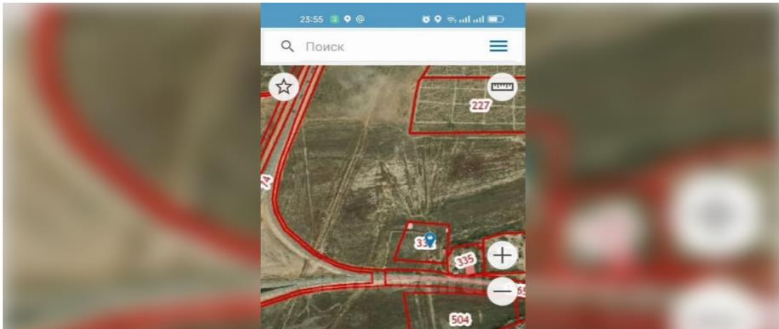
руб долл евро

Наримановский р-н п. Трусово школьная ул 37

Добавить в избранное

13 января 29 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:02

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Ирина
Ирина
+7 (988) 176-XX-XX
Показать телефон

avito.ru/aksarayskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_pomeschenie_556_m_2454093947?context=H4iAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JmQ7czovOjI4JmZzOjE2OjU5bktlNHRDVGh04ekNXYVkJj9E3...

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

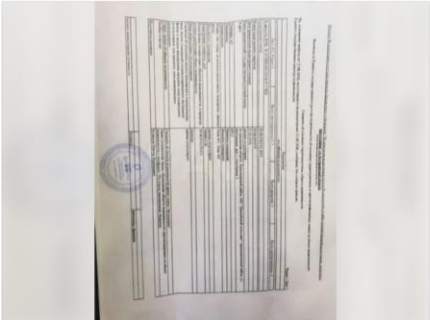
Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Астраханская область

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Производство, склад, помещение, 556 м²

6 700 000 ₽
 12 050 ₽ за м²
 История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 961 056-83-24

[Написать сообщение](#) Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

avito.ru/aksarayskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_pomeschenie_556_m_2454093947?context=H4iAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JmQ7czovOjI4JmZzOjE2OjU5bktlNHRDVGh04ekNXYVkJj9E3...

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

Онлайн-показ
 [Посмотрите по видеосвязи](#)

6 700 000 ₽

12 050 ₽ за м²
 История цены

8 961 056-83-24

[Написать сообщение](#) Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

О помещении

Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 556 м²
 Этажи: 2
 Высота потолков: 10 м

Мощность электросети: 200 кВт
 Отопление: автономное
 Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
 Пешая доступность

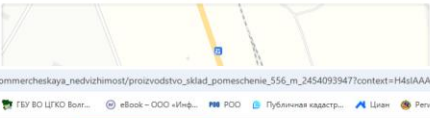
Возможные конкуренты
 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Астраханская обл., Красноярский р-н, муниципальное образование Джанайский сельсовет, Магистральная ул., 126 [Скрыть карту](#)




Гуля
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2021
 [Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

avito.ru/aksarayskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_pomeschenie_556_m_2454093947?context=H4iAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JmQ7czovOjI4JmZzOjE2OjU5bktlNHRDVGh04ekNXYVkJj9E3...

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)



6 700 000 ₽

12 050 ₽ за м²
 История цены

8 961 056-83-24

[Написать сообщение](#) Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Описание

Продам производственное помещение в промышленном районе ГДА(газпром добыча астрахань), адрес: Красноярский р-н, МО "Джанайский сельсовет", ул.Вахтовиков, дом1, помещение 1. Вы получаете землю 851кв.м. и здание в собственности, с полным пакетом документов без обременения + преимущественное право при участии в тендерах газпрома т.к. недвижимость находится в пром. зоне газпрома., + территория серьезно охраняется ГДА. цена снижена ввиду срочной потребности в деньгах, рассматривается обмен на стройматериалы(на обмен цена 7200)

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2454093947 - 15 марта в 08:48 - 926 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Объект аналог № 2 (производственно-складская недвижимость)

avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/kommercheskaya_neдвижимost/proizvodstvo_kolbasnyy_tseh_324.5_m_4089855059?context=N4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUJsb2NhbnFyYW9yaXR5SjRlOjA7czoxOU4jtzOjEzOUJzTjodmxTVF8...

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Астраханская область

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Производство, Колбасный цех, 324.5 М²

5 000 000 ₽
 15 408 ₽ за м²
 История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 988 020-04-16

Пользователь
Компания
Завершено 824 объявления
Надёжный партнёр Документы проверены
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/kommercheskaya_neдвижимost/proizvodstvo_kolbasnyy_tseh_324.5_m_4089855059?context=N4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUJsb2NhbnFyYW9yaXR5SjRlOjA7czoxOU4jtzOjEzOUJzTjodmxTVF8...

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **324.5 м²**
Этажи: 1

Отделка: **чистовая**
Отопление: **автономное**
Тип сделки: **продажа**

5 000 000 ₽
 15 408 ₽ за м²
 История цены

8 988 020-04-16

Пользователь
Компания
Завершено 824 объявления
Надёжный партнёр Документы проверены
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.


- Простота доступа к объекту
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Астраханская обл., Енотаевский р-н, с. Никольское, Московская ул. [Скрыть карту](#)



avito.ru/astrahanskaya_oblast_nikolskoe/kommercheskaya_neдвижимost/proizvodstvo_kolbasnyy_tseh_324.5_m_4089855059?context=N4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUJsb2NhbnFyYW9yaXR5SjRlOjA7czoxOU4jtzOjEzOUJzTjodmxTVF8...

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

Продаётся бывшее помещение КОЛБАСНОГО ЦЕХА.

Астраханская область, Енотаевский район, село Никольское, ул. Московская, 43а.

Помещение: 324,5 м² + три гаража 51,7 м²
Земельный участок: 1366 м²

Тёплые отапливаемые цеха (своя котельная), колбасный цех, рыбный цех, склад, раздевалка, туалеты, офисные кабинеты.

- Автономное отопление от собственной котельной.
- Вода центральная, также есть емкость и насос (для постоянной подачи).
- Канализация - септик.
- Электричество: 380 Вольт (Свой трансформатор).

Асфальтированный дорога до цеха, имеет два выезда, удобные подъездные пути. Можно застраиваться под разную коммерческую деятельность. Всё в собственности!

Отличное расположение: центр села, большой жилой массив - проходимость хорошая!

Территория позволяет осуществлять разгрузку, маневры и стоянку.

Предложение действительно выгодное! Цех проработал более 10 лет и приносит стабильный хороший доход, но просто не хватает времени им заниматься.

Инвестируя сегодня совсем небольшую сумму в эту недвижимость, вы получите объект с большой перспективой в будущем!

Звоните - Юлия.

Строение, склад, фабрика, производство

5 000 000 ₽
 15 408 ₽ за м²
 История цены

8 988 020-04-16

Пользователь
Компания
Завершено 824 объявления
Надёжный партнёр Документы проверены
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

О здании
Объект аналог № 4 (производственно-складская недвижимость)

avito.ru/harabal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_480_m_4372828616?context=N4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjU0b2NhbFByaW9yaXR5JStjOjA7czoxOU4jZjZjOjE2OU0MkpmOGNESnlY3IGY1pkjY983niez2AAAA

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

О помещении

Вход: с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 480 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, ул. Мяковского, 62

Скрыть карту

14 000 000 Р

29 167 Р за м²

[История цены](#)

8 967 823-44-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Астрахань
Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Гаррий

avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_385.5_m_5036316042?context=N4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjU0b2NhbFByaW9yaXR5JStjOjA7czoxOU4jZjZjOjE2OU0MkpmOGNESnlY3IGY1pkjY983niez2AAAA

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

Описание

Продаётся - магазин с действующими арендаторами. Три полноценных этажа (школьный, основной и мансарда) по 160м² каждый.

Расположен в проходном месте на пешеходном переходе федеральной трассе рядом с магазинами Магнит, Пятёрочка, развитый торговый район. Здание позволяет добавить еще арендаторов, есть свободная площадь непосредственно на первом этаже. Цокольный этаж имеет два гаража которые можно сдавать под авто сервис. Есть парковочные места под автомобили, что очень важно. Мансардный этаж можно дооборудовать под мини гостиницу на 4-5 номеров, с учетом федеральной трассы в сезон весна -осень, очень востребовано. Есть возможность расширения здания. Перспективное здание с множеством возможностей!

Вид разрешенного использования: размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 -4.8.2.

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, кондиционер, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 11742219. Код пользователя: 153223. Район: Харабали.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

14 000 000 Р

29 167 Р за м²

[История цены](#)

8 967 823-44-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Этажи Астрахань
Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Объект аналог № 2 (офисно-торговая недвижимость)

avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_385.5_m_5036316042?context=N4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjU0b2NhbFByaW9yaXR5JStjOjA7czoxOU4jZjZjOjE2OU0MkpmOGNESnlY3IGY1pkjY983niez2AAAA

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги #яПомогаю

[Вход и регистрация](#) [Разместить объявление](#)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Астраханская область

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 385.5 м²

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

7 000 000 Р

~~7 600 000 Р~~

18 158 Р за м²

[История цены](#)

8 958 425-81-65

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_385.5_m_5036316042?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsbZmhfYmYwYXR5JmQ47czokOU4JzOjE2OUsG6fMST0vRmdjdTljj9H1caFDAAAAA

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 385.5 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

7 000 000 ₽
~~7 600 000 ₽~~
18 158 ₽ за м²
[История цены](#)

8 958 425-81-65

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Отчёт о бизнес-потенциале

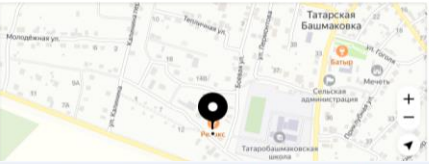
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Купите отчёт у партнёра](#)

Расположение

Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Татарская Башмаковка, Дорожная ул., 3В [Скрыть карту](#)



avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_385.5_m_5036316042?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsbZmhfYmYwYXR5JmQ47czokOU4JzOjE2OUsG6fMST0vRmdjdTljj9H1caFDAAAAA

Google Chrome не является браузером по умолчанию. [Использовать по умолчанию](#)

Описание

Здание, 385,5 кв.м, назначение нежилое. Здание свободной планировки: кухня, санузел, холл и просторный зал. Раньше здание использовалось под банкетный зал. Продается помещение под любой вид деятельности. Склад, продуктовый магазин, строительный магазин, фитнес клуб, общепит, банкетный зал, пекарня, любое производство, множество вариантов под бизнес. Возможность разделение помещений на арендные площади. Здание требует ремонта. Все коммуникации имеются. Объект расположен на земельном участке 22 соток. Высажены на участке плодовые деревья. Огражденная территория, парковка. Асфальтированные подъездные пути, рядом с трассой, не надо заезжать в село. Вся мебель которая находится в здании, остается, а также Сплитовые системы в количестве 3 шт. Без проблем можно перевести в ИЖС, но я этого не стала делать, так как в коммерцию перевести намного труднее. Если будущий собственник захочет, то я помогу в данном вопросе. Все в собственности. От города 10 минут на машине. Я являюсь собственником объектов. Большая территория земли. Можно построить рядом жилой дом. Разумный торг уместен. Помощь в получении ипотеки без официального трудоустройства. Звонить можно в любое время

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10

7 000 000 ₽
~~7 600 000 ₽~~
18 158 ₽ за м²
[История цены](#)

8 958 425-81-65

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Объект аналог № 3 (офисно-торговая недвижимость)

astrahan.yarangar.ru/metallicheskie-angary/

Астрахань [Выбрать город](#) Проектирование • Строительство **от 1000 кв.м.** • Производство • Документация [mail@yarangar.ru](#)

Ваш регион Астрахань? [Нет, выбрать регион](#) Да

АРКАСНИК
это арочные ангары

Главная страница
Наши проекты
Контакты

Отправить техзадание
Технология
Выпуска из СРО

8 (800) 550-43-28
Звонок бесплатный [Заполнить ТЗ](#)

БЕСКАРКАСНЫЕ АНГАРЫ • ДЛЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА • ДЛЯ ЖИВОТНЫХ • СКЛАДЫ • ДЛЯ БИЗНЕСА • УСЛУГИ • УТЕПЛЕНИЕ АНГАРОВ •

[Главная страница](#) / [Металлические ангары](#)

Купить быстровозводимый металлический ангар в Астрахани



Характеристики:

- Ширина: от 12 до 25 м.
- Длина: от 10 до 150 м.
- Срок постройки: от 20 дней.
- Срок эксплуатации: 50 лет.
- Гарантия 2 года.

Цена:
от 4500 руб. за 1 кв.м.

Мин. заказ: от 1000 кв.м.

[Заказать по телефону](#)

[Заказать онлайн](#)

Бесплатный звонок:
8 (800) 550-43-28

Металлические ангары под ключ

Купить металлический арочный ангар под ключ имеет смысл, если вам необходимо быстро и дешево возвести [гараж](#) для агротехники, построить склад в Астрахани или хранилище для зерна и [опилочек](#), производственные площадки или ферму. За счет арочной формы конструкция отличается повышенной надежностью, не позволяет накапливать осадки, а также предусматривает возможность организации естественного освещения.

Металлические ангары можно разделить на холодные и [теплые](#): во втором случае теплоизоляция достигается за счет использования таких материалов как: минеральная вата, теплофол и пенополиуритан. Чтобы сохранить оптимальную температуру внутри помещения, необходимо обратить особое внимание на герметичность самого контура и количество окон и дверей в конструкции.

Бытует миф, что бескаркасные ангары неустойчивы и недолговечны. Наша компания учитывает не только снеговую, но также ветровую нагрузки региона при проектировании металлоконструкции. Поэтому, если вам нужно купить ангар в Астрахани, смело обращайтесь к нам, при соблюдении всех рекомендаций и правил, вы получите устойчивое и вместительное сооружение на 50 лет!

В металлических ангарах важно качество используемого металла. Наша компания использует только оцинкованный металл, соответствующий всем стандартам ГОСТ, поэтому строения не боятся сырости и перепадов температур. Толщина листа варьируется от 0.8 мм до 1.5мм и зависит от высоты и прогиба арки будущей конструкции. За счет владения технологией Ultimate Building Machine, которая предусматривает экономичную работу с оцинкованной тонколистовой сталью, вы будете приятно удивлены конечностью стоимостью вашего проекта.

Помните, что купить быстровозводимый бескаркасный ангар в Астрахани стоит, как минимум, из-за времени реализации проекта, но это далеко не главное его преимущество.

Преимущества металлических ангаров:

- Возводятся практически на любом фундаменте с учетом снеговых и ветровых нагрузок вашего региона;
- Срок эксплуатации – 50 лет, который достигается за счет отказа от болтовых креплений в пользу фальцевых соединений, что также повышает общую герметичность конструкции и минимизирует эксплуатационные расходы клиента;
- Строительство быстровозводимых металлических ангаров протекает в максимально сжатые сроки и не привязано ко времени года;
- [Арочные ангары](#) практически не имеют ограничений в длине;
- Максимальная полезная площадь пространства – в бескаркасных металлоконструкциях отсутствуют колонны и балки, мешающие проектировать хранение внутри;
- Высокая мобильность. Демонтаж ангара по принципу «конструктора» позволяет быстро и без особых ресурсов транспортировать его на другую локацию;
- Изменились планы и необходимо перепрофилировать помещение под другое назначение? При минимальных вложениях вы сможете использовать ангар под новый [бизнес](#) в Астрахани;
- Надежность металлоконструкции обуславливается не только тщательной подготовкой и проектированием ангара, но также применением материалов. Компания использует высококачественную сталь с оцинкованным покрытием, предотвращающим появление коррозии на конструкции.

Теперь вы должны понять, что среди причин покупки быстровозводимого металлического ангара, цена – не главная из них.

Продажа ангаров – наша специальность

НАШ ПРАЙС-ЛИСТ НА АСФАЛЬТИРОВАНИЕ В АСТРАХАНИ



ООО "Ас-Фал №1"
 Астрахань, ул. Школьная, 2
+7 (926) 789-10-01
 ☉ Круглосуточно

ПЕРЕЗВОНИТЕ МНЕ

ОФОРМИТЬ ЗАКАЗ

astrahan.asfal-tirovanie.ru

Главная Прайс-лист Услуги Отзывы Контакты

Главная → Прайс-лист

ОСТАЛИСЬ У ВАС ВОПРОСЫ, ЗВОНИТЕ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ НАМ

Заказать звонок

Задать вопрос

Наш общий прайс-лист на асфальтирование в Астрахани



от 350 р за м2

У НАС СОБСТВЕННЫЕ МАШИНЫ ДЛЯ АСФАЛЬТИРОВАНИЯ

- ✓ 355 выполненных заказов в месяц
- ✓ Огромный опыт, занимаемся асфальтированием более 8 лет

ОНЛАЙН ЗАКАЗ

Наш прайс-лист по асфальтированию в Астрахани

Наименование	Единица измерения	Цена
Укладка асфальта с материалом – мелкозернистый асфальт	м2	от 450 р/м2




Финанс публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав

12.12.2024г.


№ КУВИ-001/2024-299896891

На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что правообладателю ООО «ЧЕРНОЯРСКОЕ ДРСП»; ИНН: 3023007819; ОГРН: 1143023000977; адрес местонахождения: 416230, Астраханская область, р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, влд. 9., в период с 19.12.2020 по 10.12.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	30:03:130402:17
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения асфальтобетонного завода
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Астраханская обл, р-н Енотаевский, в степной зоне, по левую сторону федеральной трассы Москва-Астрахань, в 5,5 км южнее села Ленино.
		Площадь:	20000 +/- 1237.44
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.02.2018
		номер государственной регистрации:	30:03:130402:17-30/010/2018-5
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 01.11.2016 Распоряжение, № 659, выдан 01.11.2016, Агентство по управлению государственным имуществом по Астраханской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:03:130402:17-30/078/2024-12
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:03:130402:17-30/078/2024-11
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:03:130402:17-30/078/2023-10
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:03:130402:17-30/078/2023-9

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			


5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	30:11:130201:106	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под производственную базу ГП АО "Черноярское ДРСП"	
		Адрес:	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, 9	
		Площадь:	33499 +/- 65	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	11.12.2014	
		номер государственной регистрации:	30-30-08/013/2014-464	
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 21.10.2014	
	5.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:106-30/078/2024-7
		5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:106-30/078/2024-6
		5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:106-30/078/2023-5
		5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:106-30/078/2023-4
		5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:106-30/053/2022-2
5.3.6	вид:	Запрещение регистрации		
	номер государственной регистрации:	30:11:130201:106-30/053/2022-1		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			


6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	30:11:130201:4074	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое	
		Местоположение:	Астраханская обл., р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	
		Площадь:	491.8	
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	11.12.2014	
		номер государственной регистрации:	30-30-08/013/2014-458	
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 21.10.2014	
	6.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:4074-30/078/2024-7
		6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:4074-30/078/2024-6
		6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:4074-30/078/2023-5
		6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:4074-30/078/2023-4
		6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:4074-30/053/2022-2
		6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:11:130201:4074-30/053/2022-1
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	30:11:130201:4191	
		Назначение объекта недвижимости:	Замоещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Астраханская область, р-н Черноярский, с. Черный Яр, ул. Костякова, д. 9	
		Площадь:	Площадь 8974 кв.м.	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			


	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2014
		номер государственной регистрации:	30-30-08/013/2014-459
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 21.10.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130201:4191-30/078/2024-7
	7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130201:4191-30/078/2024-6
	7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130201:4191-30/078/2023-5
	7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130201:4191-30/078/2023-4
	7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130201:4191-30/053/2022-2
	7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		30:11:130201:4191-30/053/2022-1	
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:11:130301:1094
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, д 9
		Площадь:	520.5
	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2014
		номер государственной регистрации:	30-30-08/013/2014-460
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 21.10.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1094-30/078/2024-7
	8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1094-30/078/2024-6
	8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1094-30/078/2023-5
	8.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1094-30/078/2023-4
	8.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1094-30/053/2022-2
	8.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1094-30/053/2022-1
9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:11:130301:1395
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, д 9
		Площадь:	357.4
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2014
		номер государственной регистрации:	30-30-08/013/2014-461
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 21.10.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1395-30/078/2024-7
	9.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1395-30/078/2024-6
	9.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1395-30/078/2023-5

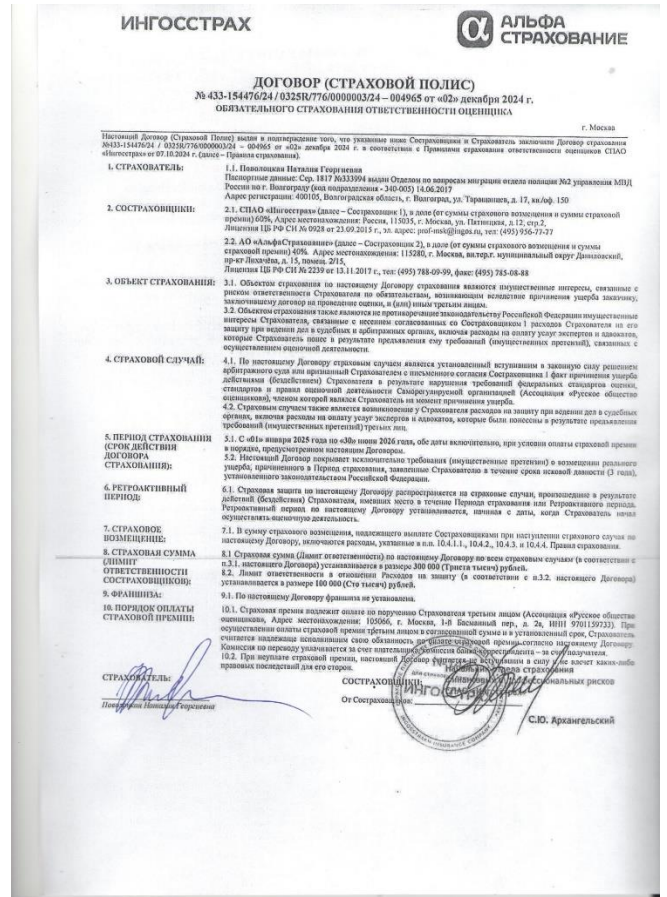
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	9.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1395-30/078/2023-4
	9.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1395-30/053/2022-2
	9.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:1395-30/053/2022-1
10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:11:130301:544
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Астраханская обл, р-н Черноярский, с Черный Яр, ул Костякова, д 9
		Площадь:	482.3
	10.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.12.2014
		номер государственной регистрации:	30-30-08/013/2014-462
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт, выдан 21.10.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:544-30/078/2024-7
	10.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:544-30/078/2024-6
	10.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:544-30/078/2023-5
	10.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:544-30/078/2023-4
	10.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:544-30/053/2022-2
	10.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:11:130301:544-30/053/2022-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА



ПОЛИС N 243700-035-000039
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКТ ОЦЕНКА»
 Адрес: 400127, г. Волгоград, ул. 39-я Гвардейская, д. 83
 Банковские реквизиты: Р/с 40702810311000010492 в ПАО СБЕРБАНК ИНН 3442100913 КПП 344201001
 к/с 30101810100000000647 БИК 041806647 ОКПО 39296695

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования
Лимит ответственности на один страховой случай	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза	по Договору страхования не предусмотрена.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в течение 5 банковских дней с момента подписания настоящего Договора
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 243700-035-000039 от 03.10.2024г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 09.10.2024г. по 08.10.2025г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 243700-035-000039 от 03.10.2024. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center">СТРАХОВЩИК:</p> <p>Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="center">/Л.В. Вербина/</p> <p align="center">Дата выдачи полиса: 03.10.2023г.</p>	<p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Директор ООО «КОМПЛЕКТ ОЦЕНКА»</p> <p align="center">/Поволоцкая Н.Г. /</p>
---	---