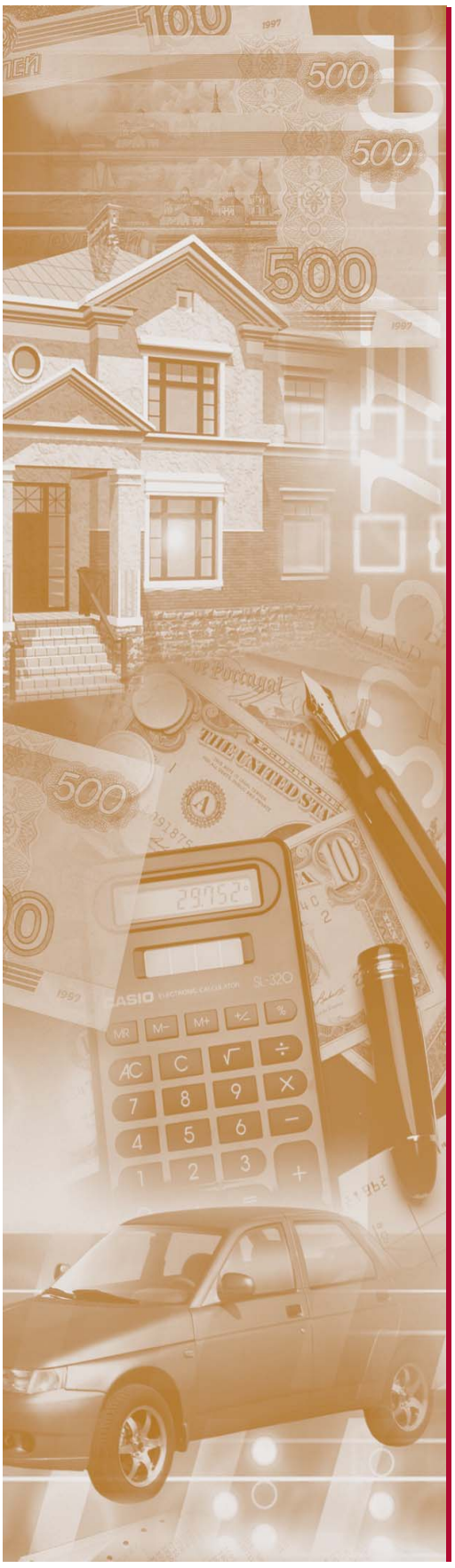
ЦЕНТР ОЦЕНКИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ



ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 3527/2026

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»
390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, помещение Н2, тел.: (4912) 99-32-30
РЯЗАНЬ 2026 г.

Конкурсному управляющему
Акционерного общества «Океан»
Тазину Г.В.

Уважаемый Геннадий Вячеславович!

Согласно условиям договора №2005/2026 от 20.05.2026 г. и задания на оценку от 20.05.2026 г., оценщик ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» провел оценку объекта недвижимости (приложение №1 к договору №2005/2026 от 20.05.2026 г.).

Оценка проведена на основе личного осмотра объекта оценки, изучения предоставленных документов, материалов информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Результаты оценки, проведенной на основе анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, приведены в **подразделе 1.2** отчета об оценке.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО I-VI, ФСО № 7, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит собранную оценщиком фактическую информацию по объектам оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности» _____ Дуванов Д.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку и основные факты и выводы ... 4
1.1. Задание на оценку ... 4
1.2. Основные факты и выводы ... 6
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике ... 8
3. Общие сведения ... 9
3.1. Стандарты оценки и методические рекомендации ... 9
3.2. Применяемые понятия и определения ... 9
3.3. Основные этапы процесса оценки ... 10
3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки ... 11
4. Описание объекта оценки ... 15
5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость ... 20
6. Определение рыночной стоимости ... 37
6.1. Анализ наиболее эффективного использования ... 37
6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов ... 38
6.2.1. Определение стоимости сравнительным подходом ... 44
6.2.2. Определение стоимости доходным подходом ... 62
6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки ... 74
7. Заявление о соответствии ... 78
8. Перечень использованных для оценки данных ... 81
9. Приложение ... 82
Фотоматериалы ... 82
Правоподтверждающие, технические и прочие документы ... 86
Объекты-аналоги для сравнительного подхода ... 103
Объекты-аналоги для доходного подхода ... 103
10. Документы оценщика ... 115

1. Задание на оценку и основные факты и выводы

1.1. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки:	Объект недвижимости (приложение №1 к договору №2005/2026 от 20.05.2026 г.) в составе: **Здание**, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2 184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г. Вид права: собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека, запрещение регистрации. **Земельный участок**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4 020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань. Вид права: собственность. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, запрещение регистрации.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со статьей 130 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости и предпосылки стоимости:	**Рыночная стоимость**, исходя из предпосылок, указанных в п. 14 ФСО II: 1) дата оценки 25.05.2026г.; 2) предполагается сделка с объектом оценки; 3) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 4) предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).
Основания для установления предпосылок стоимости:	Вид стоимости определен в п.12 ФСО II. Установление предпосылок стоимости, подходящих цели оценки и соответствующих положениям ФСО II, которые должны быть установлены, если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п.12 ФСО II, не требуется
Специальные допущения:	Учитывая цель оценки, определение рыночной стоимости производится без учета обременений – аренда, ипотека, запрещение регистрации.
Иные существенные допущения:	Неизвестны на момент составления задания на оценку
Ограничения оценки:	Неизвестны на момент составления задания на оценку
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Отчет об оценке не может использоваться для иных целей, кроме как указанной выше. Публикация отчета об оценке объекта оценки без разрешения оценщика не допускается, кроме случаев предусмотренных законодательством.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Данные отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке:	На бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав (п.8 ФСО № 7):** вид права – собственность. существующие ограничения (обременения) права – не зарегистрировано. **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО № 7):** реквизиты документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в разделе 4, а их копии – в приложение отчета об оценке **Приведение оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость (п.30 ФСО № 7):** после

	проведения процедуры согласования от оценщика не требуется приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость
Формы представления итоговой стоимости:	Итоговая стоимость будет определена: в рублях РФ с округлением до целых тысяч, указание границ интервала не требуется.
Основание для проведения оценки:	Договор № 2005/2026 от 20.05.2026г.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	25.05.2026г.
Правообладатели (субъект права):	**Акционерное общество «Океан».** 390027, Рязанская область, г.Рязань, ул.Новая, д.51г. ОГРН: 1026201102960 дата присвоения ОГРН: 18 октября 2002 г. ИНН: 6230007080, КПП: 623001001.
Заказчик услуг по договору:	**Акционерное общество «Океан».** 390027, Рязанская область, г.Рязань, ул.Новая, д.51г. ОГРН: 1026201102960 дата присвоения ОГРН: 18 октября 2002 г. ИНН: 6230007080, КПП: 623001001.
Допущения, на которых основывается оценка:	Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости (полный перечень допущений и ограничительных условий приведен в подразделе 3.4 отчета об оценке)

1.2. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор № 2005/2026 от 20.05.2026 г.
Дата осмотра объекта оценки (период проведения осмотра):	25.05.2026 года.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки):	25.05.2026 года.
Срок проведения оценки:	20.05.2026 года – 25.05.2026 года.
Дата составления отчета:	25.05.2026 года.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект недвижимости (приложение №1 к договору №2005/2026 от 20.05.2026 г.) в составе: **Здание**, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г. Вид права: собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека, запрещение регистрации. **Земельный участок**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань. Вид права: собственность. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, запрещение регистрации.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Стоимость может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки и связанными с этим ограничениями, указанными в подразделе 1.1 отчета.
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку	Не требуются в соответствии с заданием на оценку.

Выводы по результатам оценки:

Таблица №1.1.

Рыночная стоимость, полученная после согласования результатов оценки.

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, полученная после согласования результатов оценки, в том числе рыночная стоимость прав на земельный участок под зданием (ЕОН), руб.
1	Объект недвижимости (приложение №1 к договору №2005/2026 от 20.05.2026 г.) в составе: **Здание**, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г. **Земельный участок**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань.	Не применим	108 700 330	131 812 832	120 256 581
	Удельный вес использованного подхода	**0%**	**50%**	**50%**	

Таблица №14.2.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная после согласования результатов оценки, в том числе рыночная стоимость прав на земельный участок под зданием (ЕОН), руб., округленно до целой тысячи	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	Рыночная стоимость прав на земельный участок под зданием (ЗУ), руб. округленно до целой тысячи	Рыночная стоимость, без учета рыночной стоимости прав на земельный участок (ОКС), руб. округленно до целой тысячи
1	Объект недвижимости (приложение №1 к договору №2005/2026 от 20.05.2026 г.) в составе: **Здание**, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г. **Земельный участок**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань.	120 257 000	0,18	21 646 000	98 611 000

Таблица №14.3.

Итоговая величина стоимости, округленно.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей
1	Здание, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	98 611 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань	21 646 000
	ИТОГО	**120 257 000**

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик (сведения о заказчике):	**Акционерное общество «Океан».** 390027, Рязанская область, г.Рязань, ул.Новая, д.51г. ОГРН: 1026201102960 дата присвоения ОГРН: 18 октября 2002 г. ИНН: 6230007080, КПП: 623001001.
Исполнитель (сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор):	**ООО «Центр оценки и экспертизы собственности».** Адрес местонахождения: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, помещение Н2; ОГРН 1026201263945, дата присвоения ОГРН: 19.11.2002г., ИНН 6230036651; КПП 623001001; р/с 40702810900000006882 в ПАО «Прио-Внешторгбанк» г.Рязань; к/с 30101810500000000708, БИК 046126708. Страховой полис № 2500$11401440 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 24.11.2025 г., срок страхования – с 27.11.2025 г. по 26.11.2026 г., страховщик – САО «ВСК» (ИНН 7710026574).
Оценщик (сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора):	**Харитонов Роман Валерьевич**, место нахождения / почтовый адрес: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, помещение Н2, номер контактного телефона и адрес электронной почты: 8 (4912) 99-32-30, ocenka-ryazan@mail.ru; включен в реестр членов Саморегулируемой Организации Оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» (105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2.) 29 ноября 2007г., № по реестру 001679; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №036571-1 от 07 мая 2024 года; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №042823-2 от 09 августа 2024 года; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №040329-3 от 27 июня 2024 года; полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-566-088916/25 от 26 мая 2025г., период страхования с 01 июня 2025 г. по 31 мая 2026 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., страховщик – СПАО «ИНГОССТРАХ» (ИНН 7705042179); договор (страховой полис) №433-154476/24/0325R/776/00003/24-001679 от 02 декабря 2024 года обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования с 01 января 2025 г. по 30 июня 2026 г., страховая сумма – 300 000 руб, состраховщики – СПАО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179), АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834); (иные договоры-полисы страхования, заключенные с ОЦЕНЩИКОМ, действующие (действовавшие) на даты оценки и составления отчета об оценке); стаж работы в оценочной деятельности – с 13 декабря 2003г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	**Не привлекались**

3. Общие сведения

3.1. Стандарты оценки и методические рекомендации

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке:

– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
– Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
– Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
– Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
– Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является оценщик:

– Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные решением Совета РОО от 29.12.2020 г. (протокол № 29).
– Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07.11.2022 г. (протокол № 28-С).

4. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: в настоящее время отсутствуют.

3.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии со ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности РФ»), под **оценочной деятельностью** профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

В соответствии со ст.4 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», **субъектами** оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст.24.7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – «оценщики»). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным ст.15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

В соответствии со ст. 5 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», к **объектам оценки** относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте**.**

В соответствии с разделом III ФСО I, **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.

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

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.

Понятия **«должен»**, **«следует»**, **«может»** в федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

В соответствии со ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности РФ», под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии со ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности РФ», под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В соответствии с п.1 ФСО VI, **отчет об оценке объекта оценки** (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

3.3. Основные этапы процесса оценки

Согласно п. 1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Специальные допущения

См. задание на оценку.

Существенные допущения, не являющиеся специальными

См. задание на оценку.

Прочие допущения

Описаны допущения, принятые оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Сертификат качества оценки, являющийся частью отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями.

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Неотъемлемой частью отчета об оценке является приложение к нему. Содержание отчета об оценке без приложения к нему следует считать неполным.

Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете об оценке.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений.

Использованные при проведении оценки объекта оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

В силу того, что все расчёты в рамках отчета об оценке ведутся с использованием программы для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel 2010, в случае оспаривания математической точности (правильности) определения промежуточных и конечного результатов, оценщик не ручается за её разработчиков и не несет ответственности за неточность округления (погрешность) данной программой, до десятых, значений (чисел) этих результатов при выполнение математических функций (сложение/ вычитание; умножение/ деление и прочее).

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами отчета об оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления отчета об оценке.

Определение стоимости проводится с учетом ряда ограничительных условий и сделанных допущений, состав и существо которых, а также причины принятия их к учету в расчетах, приводятся и аргументируются последовательно в тексте отчета об оценке в рамках получения конкретных промежуточных и итоговых результатов расчета стоимости в описании таких расчетов и, непосредственно, в описании самого объекта оценки. Такие ограничительные условия и допущения, независимо от того, указаны они в настоящем подразделе или нет, принимаются заказчиком как необходимые и учтенные оценщиком для корректного расчета стоимости, и они будут приняты во внимание, в случае оспаривания

результатов оценки и (или) возникновения иных спорных ситуаций по поводу определения стоимости в рамках отчета об оценке, наравне с ограничительными условиями и допущениями, изложенными в настоящем подразделе.

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

В силу того, что все расчёты в рамках отчета об оценке *ведутся с использованием программы для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel 2010, в случае оспаривания математической точности (правильности) определения промежуточных и конечного результатов, оценщик не ручается за её разработчиков и не несет ответственности за неточность округления (погрешность) данной программой, до десятых, значений (чисел) этих результатов при выполнение математических функций (сложение/ вычитание; умножение/ деление и прочее).*

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами отчета об оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления отчета об оценке.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Информация об уровне существенности

Информация, полученная от заказчика оценки (правообладателя) и (или) собранная оценщиком самостоятельно в форме правоподтверждающих (правоустанавливающих) и/ или технических документов, является существенной, поскольку такие документы устанавливают и подтверждают правомочность отношения правообладателя к объекту оценки (определяют состав имущественных прав на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав); определяют необходимый состав количественных и качественных характеристик объекта оценки, необходимых для использования в расчетах стоимости объекта оценки (для общего случая, назначение, площадь, этаж, адрес, конфигурация (планировка), материал стен и прочее), и внесения, в случае необходимости, корректировок по ценообразующим факторам.

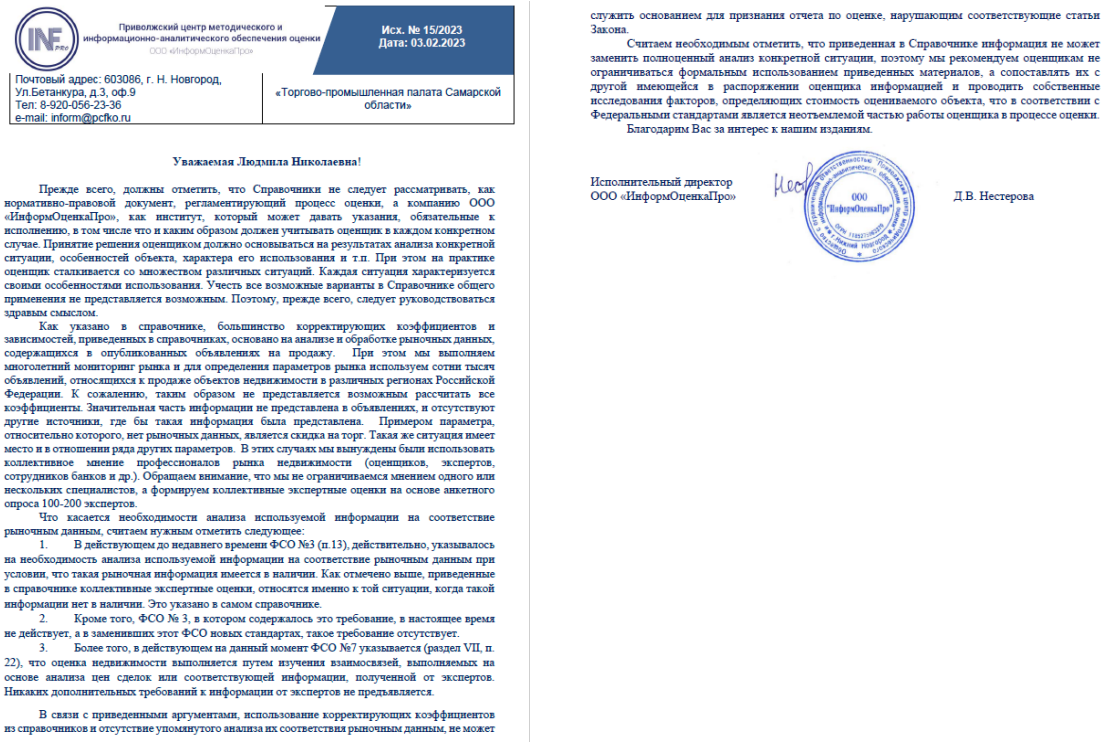
Проведение осмотра объекта оценки является существенным, поскольку в процессе осмотра устанавливаются качественные характеристики объекта оценки (например, уточняются технические характеристики, собираются данные о физическом состоянии, необходимости ремонта и пр.).

Использование информации из внешних источников является существенным, поскольку без информации, отражающей ситуацию на рынке сходных объектов, оценка рыночной стоимости не может быть объективной. К такой информации, в частности, относятся:

- цены (ставки аренды) сделок (предложений) объектов-аналогов, являющиеся важнейшим фактором достоверности и точности оценки;
- обобщенные характеристики рынка – корректирующие коэффициенты, обеспечивающие «приведение» данных по сопоставимым объектам к оцениваемому, содержащиеся в аналитических исследованиях специализированных информационно-аналитических агентств.

Проведение расчетов стоимости объекта оценки является существенным этапом проведения оценки объекта оценки, поскольку в результате таких расчетов формируется суждение оценщика о величине стоимости объекта оценки.

Для определения размера корректировок по тем или иным ценообразующим факторам, оценщик использует несколько источников информации – различные исследования (справочники). Данное действие не может вести к нарушению принципа однозначности и вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке по следующим причинам. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Требования законодательства об оценочной деятельности, в том числе федеральные стандарты оценки, не ограничивают оценщика использованием только одного источника информации – одного справочника или исследования. При этом, такие исследования (справочники) не являются нормативными документами, обязательными к применению. Использование различных методик для корректировок по независимым друг от друга элементам сравнения не запрещается, не нарушает принцип однозначности, поскольку, как указано выше, применяются для независимых друг от друга корректировок. Нарушение принципа однозначности возникает тогда, когда подменяются понятия, использованные в отчете об оценке, когда указанная информация не позволяет проследить логику (например, объект оценки – объект торгового назначения, а анализ рынка приводится для объектов офисного назначения; в качестве аналогов выбрано 4 объекта, а в расчете 3 объекта; объекты отличаются этажом расположения, но при этом корректировка на этаж не вносится; поправка на наличие инженерных коммуникаций на земельном участке для одного аналога вносится на основании результатов одного исследования, а для другого – на основании результатов другого исследования; в одном случае корректировка вносится, а в другом – нет, и т.п.). К примеру, представитель одной из организаций, осуществляющих статические исследования размера влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости различного назначения (справочник оценщика недвижимости), акцентирует внимание на то, что справочник не следует рассматривать как нормативно-правовой документ, регламентирующий процесс оценки, а организацию, которая составила справочник, как институт, который может давать указания, обязательные к исполнению, в том числе, что и каким образом должен учитывать оценщик в каждом конкретном случае (Информационное письмо ООО «ИнформОценкаПро» исх.№ 15/2023 от 03.02.2023 г.).



Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки
ООО «ИнформОценкаПро»

Исх. № 15/2023
Дата: 03.02.2023

Почтовый адрес: 603086, г. Н. Новгород,
Ул.Бетанкура, д.3, оф.9
Тел: 8-920-056-23-36
e-mail: inform@pcfko.ru

«Торгово-промышленная палата Самарской области»

Уважаемая Людмила Николаевна!

Прежде всего, должны отметить, что Справочники не следует рассматривать, как нормативно-правовой документ, регламентирующий процесс оценки, а компанию ООО «ИнформОценкаПро», как институт, который может давать указания, обязательные к исполнению, в том числе что и каким образом должен учитывать оценщик в каждом конкретном случае. Принятие решения оценщиком должно основываться на результатах анализа конкретной ситуации, особенностей объекта, характера его использования и т.п. При этом на практике оценщик сталкивается со множеством различных ситуаций. Каждая ситуация характеризуется своими особенностями использования. Учесть все возможные варианты в Справочнике общего применения не представляется возможным. Поэтому, прежде всего, следует руководствоваться здравым смыслом.

Как указано в справочнике, большинство корректирующих коэффициентов и зависимостей, приведенных в справочниках, основано на анализе и обработке рыночных данных, содержащихся в опубликованных объявлениях на продажу. При этом мы выполняем многолетний мониторинг рынка и для определения параметров рынка используем сотни тысяч объявлений, относящихся к продаже объектов недвижимости в различных регионах Российской Федерации. К сожалению, таким образом не представляется возможным рассчитать все коэффициенты. Значительная часть информации не представлена в объявлениях, и отсутствуют другие источники, где бы такая информация была представлена. Примером параметра, относительно которого, нет рыночных данных, является скидка на торг. Такая же ситуация имеет место и в отношении ряда других параметров. В этих случаях мы вынуждены были использовать коллективное мнение профессионалов рынка недвижимости (оценщиков, экспертов, сотрудников банков и др.). Обращаем внимание, что мы не ограничиваемся мнением одного или нескольких специалистов, а формируем коллективные экспертные оценки на основе анкетного опроса 100-200 экспертов.

Что касается необходимости анализа используемой информации на соответствие рыночным данным, считаем нужным отметить следующее:

1. В действующем до недавнего времени ФСО №3 (п.13), действительно, указывалось на необходимость анализа используемой информации на соответствие рыночным данным при условии, что такая рыночная информация имеется в наличии. Как отмечено выше, приведенные в справочнике коллективные экспертные оценки, относятся именно к той ситуации, когда такой информации нет в наличии. Это указано в самом справочнике.
2. Кроме того, ФСО № 3, в котором содержалось это требование, в настоящее время не действует, а в заменивших этот ФСО новых стандартах, такое требование отсутствует.
3. Более того, в действующем на данный момент ФСО №7 указывается (раздел VII, п. 22), что оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выполняемых на основе анализа цен сделок или соответствующей информации, полученной от экспертов. Никаких дополнительных требований к информации от экспертов не предъявляется.

В связи с приведенными аргументами, использование корректирующих коэффициентов из справочников и отсутствие упомянутого анализа их соответствия рыночным данным, не может служить основанием для признания отчета по оценке, нарушающим соответствующие статьи Закона.

Считаем необходимым отметить, что приведенная в Справочнике информация не может заменить полноценный анализ конкретной ситуации, поэтому мы рекомендуем оценщикам не ограничиваться формальным использованием приведенных материалов, а сопоставлять их с другой имеющейся в распоряжении оценщика информацией и проводить собственные исследования факторов, определяющих стоимость оцениваемого объекта, что в соответствии с Федеральными стандартами является неотъемлемой частью работы оценщика в процессе оценки.

Благодарим Вас за интерес к нашим изданиям.

Исполнительный директор
ООО «ИнформОценкаПро» Д.В. Нестерова

В соответствии с разд. IV ФСО III, в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена, в том числе, от экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом, оценщик учитывает компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Согласно пп. 2 п. 2 ФСО VI, поскольку используемая информация о результатах исследования в сегменте ранка недвижимости является существенной и полученной из внешних источников, она должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников. Подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено в виде прямых ссылок на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также путем приведения реквизитов используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); а также в виде материалов и копий документов, информационных источников (п. 8 ФСО VI). Иные требования работы с информацией, как то, ограниченность оценщика в ее использовании, не регламентируются. А, учитывая, что у оценщика нет оснований сомневаться в ее компетентности и независимости, а также принимая во внимание ее надежность и достоверность (принимаются и используются различными структурами (банками, риелторами, государственными органами, оценщиками)), а также ее подверженность оценщиком (выполнен п. 8 ФСО VI), такая информация используется оценщиком без ограничений. Кроме того, доводы о наличии методологической ошибки вследствие использования для оценки различных систем корректировок, т.е. ограниченность оценщика возможностью использования результатов только одного исследования (справочника), отклоняются судами первой, апелляционной и кассационной инстанций.[1]

[1] Находится в открытом доступе. Решение Рязанского областного суда от 18.11.2021 г. (дело № 3а-210/2021). Апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 22.03.2022 г. (дело № 66а-837/2022). Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 06.07.2022 г. (№ 88а-15198/2022).
https://oblsud--riz.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=13510941&delo_id=41&new=0&text_number=1
https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=6397569&delo_id=43&new=0&text_number=1

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков

Союз саморегулируемых организаций оценщиков

«Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва.

Исх. № 10094 от 07.11.24

Членам Союза СОО

Уважаемые члены Союза!

С целью доведения до сведения заказчиков и пользователей отчетов об оценке информации по вопросу о возможности использования оценщиками справочных данных, прошу Вас довести до сведения Ваших членов следующую позицию Совета Союза СОО., одобренную решением Совета Союза от 24.10.24

1. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также других источников. При этом оценщик учитывает:
- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (требование п.10 ФСО III).

Совет Союза считает, что:

2. Допускается использование различных справочных материалов, сборников корректировок и иных источников рыночной информации. Выбор источника информации при проведении оценки должен быть основан на профессиональном суждении оценщика или судебного эксперта о соответствии данных источников указанным в федеральных стандартах оценки требованиям к использованной информации.

3. Возможность использования в процессе оценки различной информации, включая справочные данные, результаты коллективных экспертных опросов, сборников корректировок и иных аналогичных источников, является правом, но не обязанностью оценщика и судебного эксперта.

4. Соответственно, сам по себе факт использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей, не может считаться нарушением требований нормативных актов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности. В то же время не может считаться нарушением и отказ от использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей.

С уважением, Председатель Совета Союза СОО В.В. Жуковский

4. Описание объекта оценки

Объект оценки – объект недвижимости – нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание, описание количественных и качественных характеристик которых представлено далее.

Таблица № 2.1.

№ п/п	Объект оценки
1	Здание, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань

Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового назначения (бывший магазин «Океан»), расположенное на земельном участке с видом разрешенного использования: магазины.

Текущее использование: не используются (конкурсное производство), требуется проведение работ по внутренней отделке части помещений (необходим косметический ремонт).

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 25.05.2026г. №КУВИ-001/2026-70877698;
- Справка о договоре аренды от 01.04.2002г. с ИП Титов С.А.
- Извлечение из технического паспорта здания от 25.03.2005г.
- Инвентаризационная опись основнх средств №1 от 20.05.2026г.

Далее представлена информация об имущественных правах (ограничениях (обременениях) прав) на объекты оценки, количественные и качественные характеристики, об имущественных правах на земельный участок, используемый для размещения и эксплуатации зданий, а также картографические материалы, характеризующие месторасположение.

Таблица № 2.2.1

Описание объекта оценки – здание

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г
Остаточная стоимость, руб.	1 669 517,32
Инвентарный номер	12268
Кадастровый номер	62:29:0080081:323
Кадастровая стоимость, руб.	45 977 877,6
Право подтверждающие (правоустанавливающие) документы и технические документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 25.05.2026г. №КУВИ-001/2026-70877698 Инвентаризационная опись основных средств №1 от 20.05.2026г. Справка о договоре аренды от 01.04.2002г. с ИП Титов С.А. Извлечение из технического паспорта здания от 25.03.2005г.
Вид права / Номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 62-01.29-13.2001-469 от 03.07.2001
Существующие ограничения (обременения) права/ Номер и дата государственной регистрации[2]	Аренда, № 62-01/29-446/2002-25 от 18.12.2002 Ипотека, № 62:29:0080081:323-62/048/2020-3 от 20.08.2020 Ипотека, № 62:29:0080081:323-62/048/2021-4 от 26.05.2021 Ипотека, № 62:29:0080081:323-62/048/2021-5 от 03.08.2021 Ипотека, № 62:29:0080081:323-62/048/2022-12 от 06.10.2022 Ипотека, № 62:29:0080081:323-62/048/2023-15 от 30.06.2023 Ипотека, № 62:29:0080081:323-62/048/2024-16 от 11.04.2024 Запрещение регистрации, № 62:29:0080081:323-62/058/2025-17 от 19.11.2025
Правообладатель (субъект права)	АО "Океан", ИНН 6230007080
Год ввода в эксплуатацию здания	1975 (ремонт в 2002-2005гг)
Количество этажей, в том числе подземных:	2, в том числе подземных 1
Площадь, кв.м в том числе	2 184,9
1 этаж	1 619,7
подвал	565,2
Строительный объем, куб.м	н/д
Фундамент здания	Ж/бетонный
Каркас здания	Ж/бетонный
Наружные стены здания	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, газосиликатные блоки
Перекрытия, покрытия здания	Ж/бетонные
Кровля (крыша) в здании	Мягкая
Полы	Бетонные. Напольное покрытие: плитка
Проемы	Окна: ПВХ. Двери: ПВХ, металл, деревянные
Коммуникации	Отопление, водоснабжение (горячее / холодное), канализация, электроснабжение, вентиляция, охранная и пожарные сигнализации
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3)) - 1 этаж часть (911,1 кв.м) / простая - 1 этаж часть (708,6 кв.м – пом.№4-6, 11-22, 31), подвал (565,2 кв.м)

[2] Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, данные обременения не учитываются.

Показатель	Характеристика
Физическое состояние объекта	Хорошее - 1 этаж часть (911,1 кв.м) / удовлетворительное - 1 этаж часть (708,6 кв.м – пом.№4-6, 11-22, 31), подвал (565,2 кв.м)
Функциональное назначение	Торговое
Статус населенного пункта	Областной центр (I)
Ценовая зона в городе	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки до 90-х годов (III) / промзона (V) / районы крупных автомагистралей города – ул.Новая – трасса из центра города в спальные районы «Кальное» и «Дашково-Песочня» (VI)
Расположение относительно красной линии	Красная линия
Наличие / отсутствие отдельного входа с улицы	Отдельный вход
Наличие парковки	Организованная парковка
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости	Земельный участок, на котором расположено здание - кадастровый номер 62:29:0080081:2275
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отстутствуют

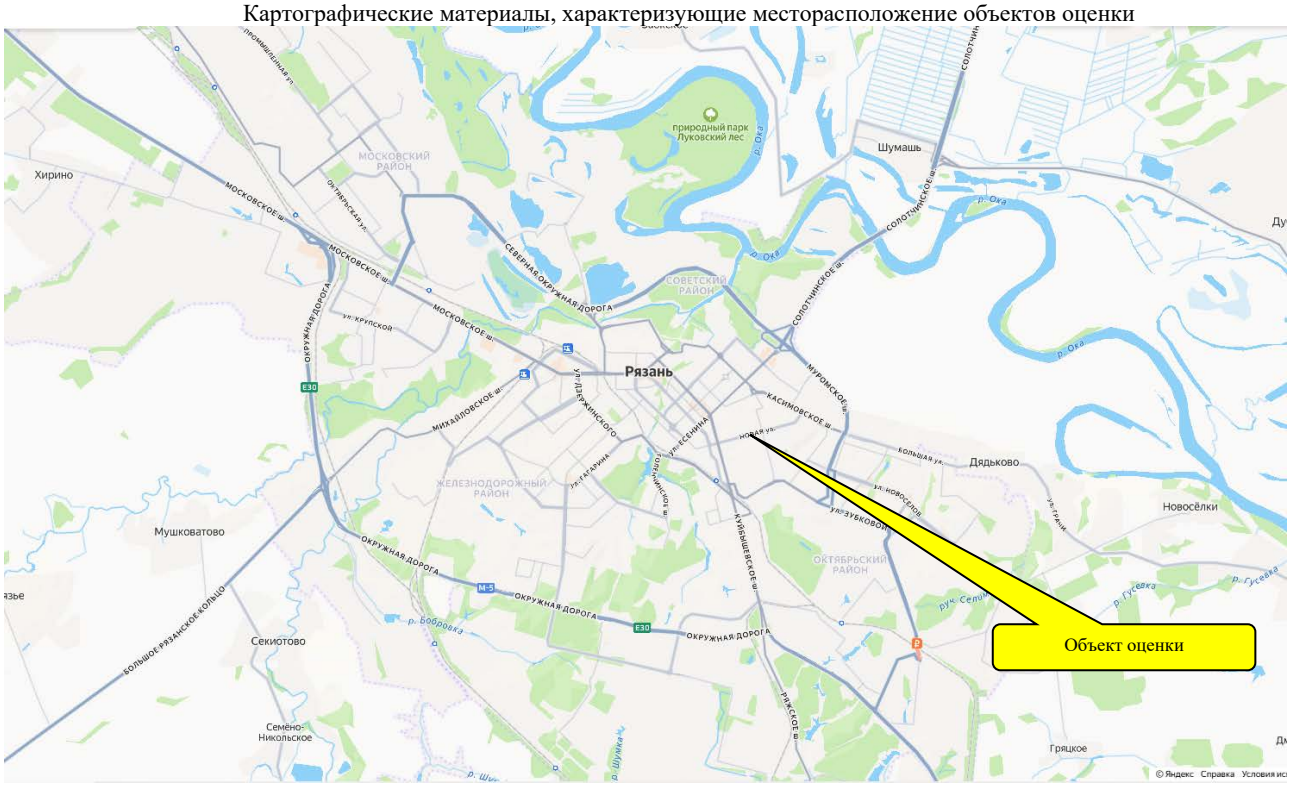
Таблица № 2.2.2

Описание объекта оценки – земельный участок

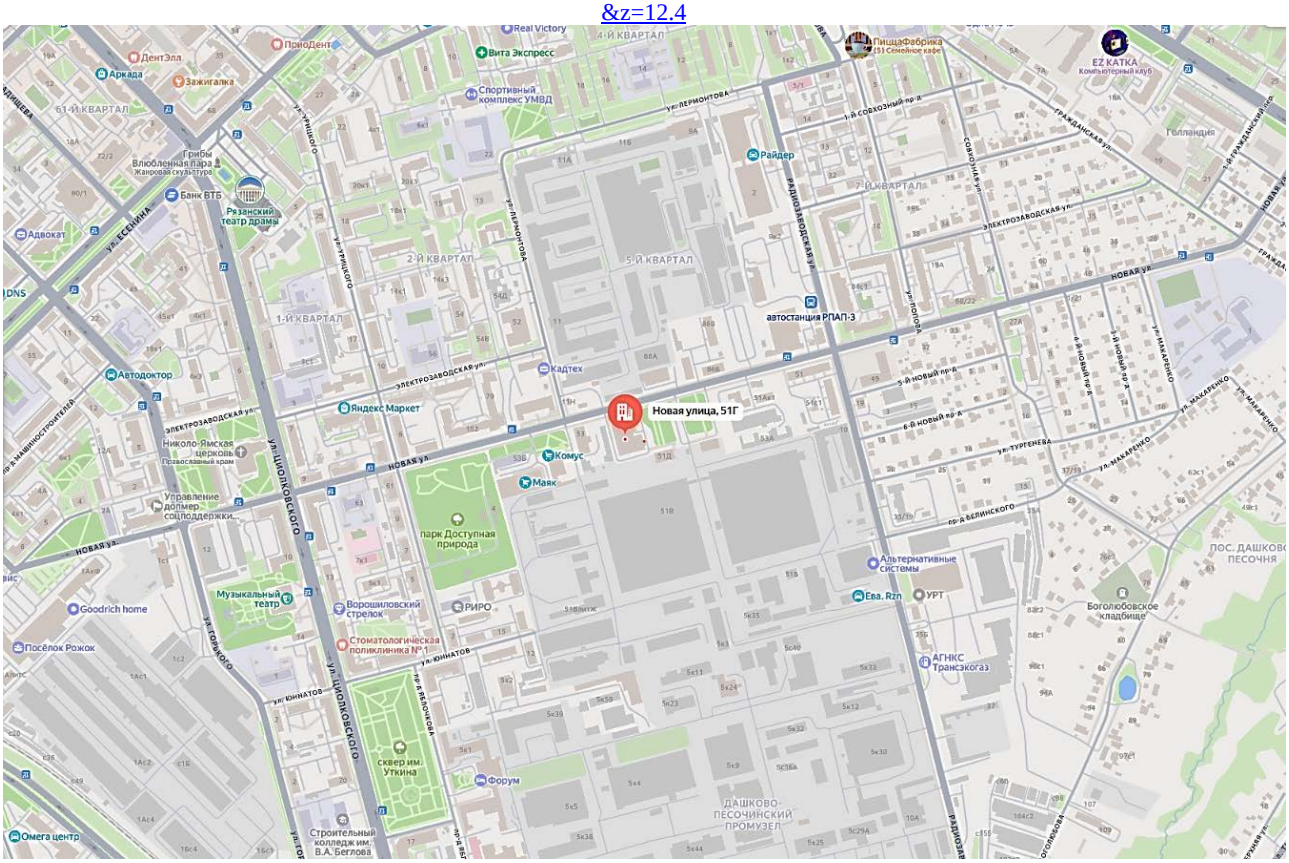
Показатель	Характеристика
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4 020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань
Остаточная стоимость, руб.	0,00
Инвентарный номер	-
Кадастровый номер	62:29:0080081:2275
Кадастровая стоимость, руб.	12 985 484,4
Право подтверждающие (правоустанавливающие) документы и технические документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 25.05.2026г. №КУВИ-001/2026-70877698 Инвентаризационная опись основнх средств №1 от 20.05.2026г.
Вид права / Номер и дата государственной регистрации	Собственность, № 62:29:0080081:2275-62/048/2023-1 от 21.02.2023
Существующие ограничения (обременения) права/ Номер и дата государственной регистрации[3]	Ипотека, № 62:29:0080081:2275-62/048/2023-2 от 30.06.2023 Ипотека, № 62:29:0080081:2275-62/048/2024-3 от 11.04.2024 Запрещение регистрации, № 62:29:0080081:2275-62/058/2025-4 от 19.11.2025
Правообладатель (субъект права)	АО "Океан", ИНН 6230007080
категория земель	земли населённых пунктов
вид разрешенного использования	магазины
Территориальная зона согласно ПЗЗ г.Рязани	Д-1 – зона административного и культурно-бытового обслуживания
Площадь, кв.м	4020
Коммуникации	Отопление, водоснабжение (горячее / холодное), канализация, электроснабжение
Статус населенного пункта	Областной центр (I)
Ценовая зона в городе	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки до 90-х годов / промзона / районы крупных автомагистралей города – ул.Новая – трасса из центра города в спальные районы «Кальное» и «Дашково-Песочня»
Расположение относительно красной линии	Красная линия
Кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	На земельном участке расположено здание (кадастровый номер 62:29:0080081:323)
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отстутствуют

[3] Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, данные обременения не учитываются.

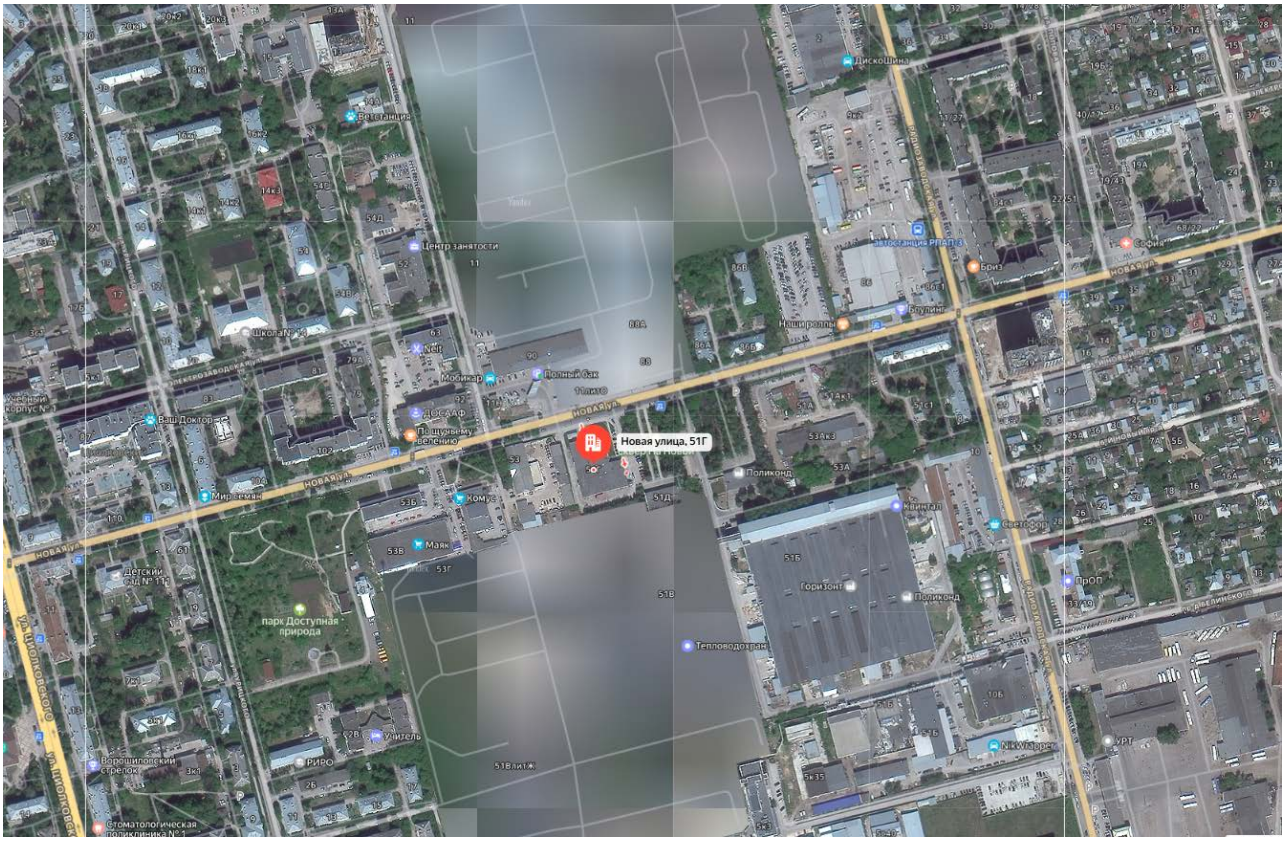
Картографические материалы, характеризующие месторасположение объектов оценки



Карта 1. Месторасположение объекта оценки. Сервис Яндекс.Карты
https://yandex.ru/maps/11/ryazan/?ll=39.784487%2C54.626483&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.4



Карта 2. Месторасположение объекта оценки. Сервис Яндекс.Карты
https://yandex.ru/maps/11/ryazan/house/novaya_ulitsa_51g/Z0AYcQFmT0EPQFtufXpwdnRiYg==/?ll=39.770400%2C54.617845&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=16.2



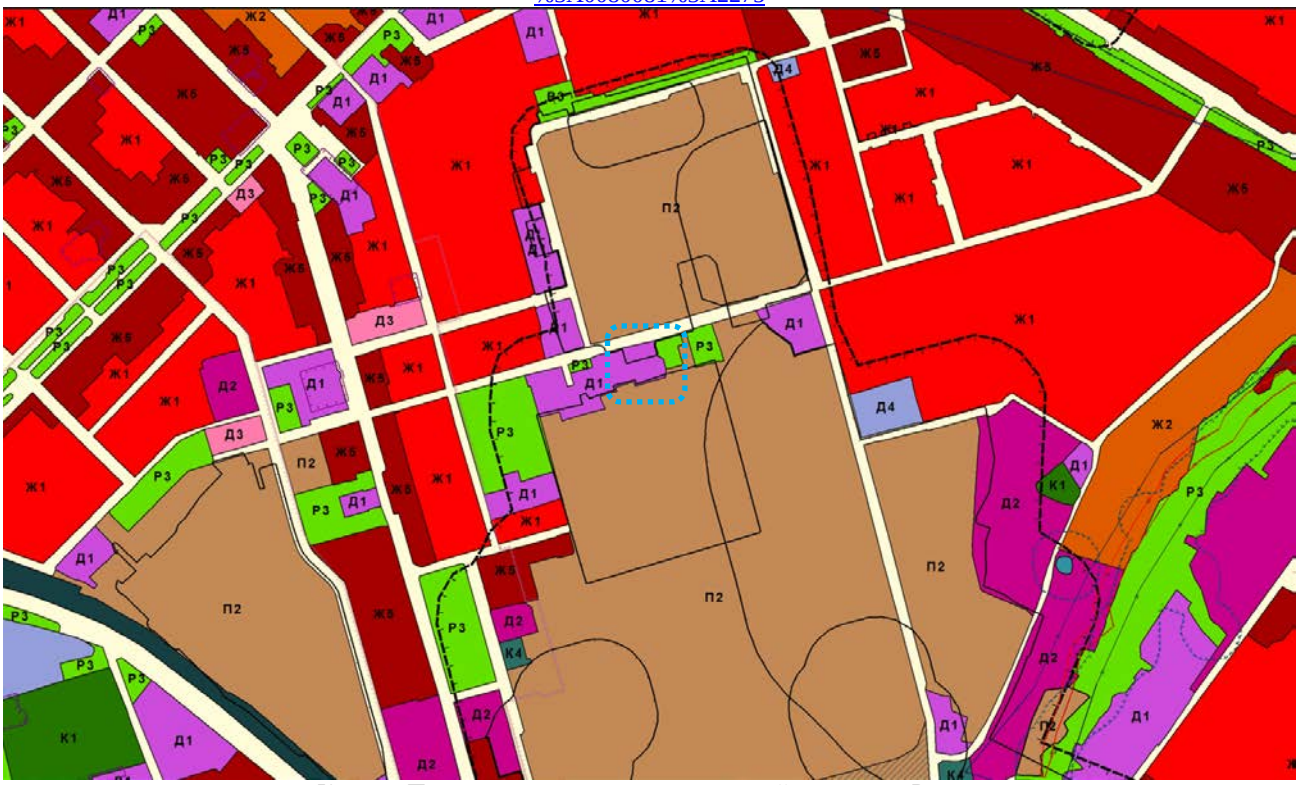
Карта 3. Месторасположение объекта оценки. Сервис Яндекс.Карты
https://yandex.ru/maps/11/ryazan/house/novaya_ulitsa_51g/Z0AYcQFmT0EPQFtufXpwdnRiYg==/?l=sat%2Cskl&ll=39.770931%2C54.618297&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=17



Карта 4.1. Здание (62:29:0080081:323), в котором расположен объект оценки
Геоинформационный портал «Публичная кадастровая карта»
https://nspd.gov.ru/map?baseLayerId=36346&theme_id=1&is_copy_url=true&zoom=18.631884474019422&coordinate_x=4426851.053418814&coordinate_y=7288058.150889408&active_layers=36048%2C36049&selectedCard=3228535653%2C36369%2C62%3A29%3A0080081%3A323



Карта 4.2 Земельный участок (62:29:0080081:2275). Геоинформационный портал «Публичная кадастровая карта» https://nspd.gov.ru/map?baseLayerId=36346&theme_id=1&is_copy_url=true&zoom=18.72898939034703&coordinate_x=4426876.92990556&coordinate_y=7288051.130300476&active_layers=36048%2C36049&selectedCard=429058227%2C36368%2C62%3A29%3A0080081%3A2275



Карта 5. Правила землепользования и застройки в городе Рязани (https://admrzn.ryazan.gov.ru/activities/gradostroitelstvo_i_arkhitektura/pravila_zemlepolzovaniya_i_zastroyki_v_ryazani/)
Карта градостроительного зонирования территории города Рязани по состоянию на 11 декабря 2025 года (https://admrzn.ryazan.gov.ru/activities/gradostroitelstvo_i_arkhitektura/pravila_zemlepolzovaniya_i_zastroyki_v_ryazani/karta_gradostroitelnogo_zonirovaniya/)

5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Настоящий анализ рынка недвижимости выполняется в последовательности, установленной п. 11 ФСО № 7 (при этом, в соответствии с разд. V ФСО № 7, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности).

Социально-экономическая обстановка в стране (Российская Федерация)[4]

Производство ВВП. **Валовой внутренний продукт (ВВП)** – обобщающий показатель экономической деятельности страны. Представляет собой на стадии производства сумму добавленной стоимости отраслей экономики в основных ценах и чистых налогов на продукты, а на стадии использования - стоимость товаров и услуг, предназначенных для конечного потребления, накопления и экспорта. ВВП рассчитывается в текущих основных и рыночных ценах и в постоянных ценах.

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2025 год. Объем ВВП России за 2025г., по первой оценке, составил в текущих ценах 213 515,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2024 г. составил 101,0%. Индекс-дефлятор ВВП за 2025 г. по отношению к ценам 2024г. составил 104,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 101,4%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,1%.

Индекс промышленного производства в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 101,3%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 98,4%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 103,6%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,8%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 99,6%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 10 627,5 млрд рублей, в декабре 2025 г. - 379,1 млрд рублей. Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2025 г., по предварительным данным, составил 138,8 млн тонн (в весе после доработки), что на 10,2% больше уровня предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2025 г. составил 18 815,1 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню 2024 г., в декабре 2025 г. - 2 881,2 млрд рублей, или 104,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2025 г. зданий 95,4% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В декабре 2025 г. возведено 3,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 31,6 тыс. жилых домов. Всего построено 277,6 тыс. новых квартир. В 2025 г. возведено 13,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 466,0 тыс. жилых домов. Всего построено 1 341,9 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 63,5 млн кв. метров, или 58,8% от общего объема жилья, введенного в 2025 году.

Оборот розничной торговли в 2025 г. составил 61 315,0 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2024 г., в декабре 2025 г. - 6 133,2 млрд рублей, или 103,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,3%, непродовольственных товаров - 51,7% (в 2024 г. - 47,3% и 52,7% соответственно), в декабре 2025 г. - 48,6% и 51,4% (в декабре 2024 г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

Оборот оптовой торговли в 2025 г. составил 158 785,7 млрд рублей, или 97,2% (в сопоставимых ценах) к 2024 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,6% оборота оптовой торговли.

Оборот общественного питания в 2025 г. составил 4 286,8 млрд рублей, или 108,7% (в сопоставимых ценах) к 2024 г., в декабре 2025 г. - 421,5 млрд рублей, или 109,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года

В 2025 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 19 939,8 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к 2024 г., в декабре 2025 г. - на 1 820,8 млрд рублей, или 103,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-ноябре 2025 г. составил 375,0 млрд долларов США, или 95,2% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 268,8 млрд долларов, или 98,8%.

В 2025 г. зарегистрировано 188,3 тыс. организаций (в 2024 г. - 228,6 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 257,9 тыс. (в 2024 г. - 226,0 тыс. организаций)

В декабре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,2%.

[4] Социально-экономическое положение России (Росстат) https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf Находится в отрытом доступе.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2025 г. составил 100,4%, с начала года - 105,4% (в декабре 2024 г. - 101,0%, с начала года - 108,9%). В декабре 2025 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в декабре 2024 г. - на 2,6%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2025 г. увеличились на 0,3% (в декабре 2024 г. - на 0,8%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2025 г. выросли на 0,2% (в декабре 2024 г. - 0,2%).

В IV квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 103,4% и 101,0%. На первичном рынке жилья цены выросли от 1,4% на элитные квартиры до 3,7% на квартиры улучшенного качества. На вторичном рынке повышение цен составило от 0,6% на квартиры низкого качества до 1,6% на квартиры улучшенного качества. Одновременно элитные квартиры подешевели на 0,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 93,3%, в обрабатывающих производствах - 99,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,6%. В декабре 2025 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,6%, в том числе в растениеводстве - 100,3%, в животноводстве - 97,3%.

В декабре 2025 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,4%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2025 г., по предварительным данным, составил 98,8%.

Доходы федерального бюджета в январе-ноябре 2025 г. составили 81,8% от прогнозируемого на 2025 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов" от 30.11.2024 № 419-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-ноябре 2025 г. составили 85,9% от уточненной бюджетной росписи на 2025 год. Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 2025 г. сложился в сумме 4 010,1 млрд рублей.

В январе-ноябре 2025 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 36 871,7 млрд рублей (91,3% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1 533,1 млрд рублей (3,8%), местных - 386,9 млрд рублей (1,0%), налогов со специальным налоговым режимом - 1 599,1 млрд рублей (4,0%). Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации1) (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 ноября 2025 г. составила 3 434,6 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 354,0 млрд рублей.

В январе-ноябре 2025 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 25 430,2 млрд рублей (44,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 32 965,3 млрд рублей, 18,2 тыс. организаций - убыток на сумму 7 535,1 млрд рублей). В январе-ноябре 2025 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 1,7 процентного пункта и составила 28,8%.

На конец ноября 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 274 701,1 млрд рублей, из нее просроченная - 6 552,6 млрд рублей, или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец ноября 2024 г. - 2,2%, на конец октября 2025 г. - 2,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2025 г., по оперативным данным, составила 130 270,5 млрд рублей, из нее просроченная - 6 158,6 млрд рублей, или 4,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2024 г. - 4,3%, на конец октября 2025 г. - 4,9%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2025 г., по оперативным данным, составила 144 430,6 млрд рублей, в том числе просроченная - 394,0 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2024 г. - 0,3% и на конец октября 2025 г. - 0,3%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2025 г., по оперативным данным, составила 125 621,4 млрд рублей, из нее просроченная - 7 673,8 млрд рублей, или 6,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2024 г. - 5,3%, на конец октября 2025 г. - 6,3%).

По данным Банка России, объем денежной массы (М2) на 1 декабря 2025 г. составил 124 721,6 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 декабря 2024 г. на 12,3%, по сравнению с 1 ноября 2025 г. - на 1,3% при увеличении потребительских цен на 6,6% и на 0,4% соответственно.

В 2025 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 131 235,2 млрд рублей и увеличился на 17,0% по сравнению с 2024 годом. Денежные расходы населения в 2025 г. составили 112 778,0 млрд рублей и увеличились на 11,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 91 818,6 млрд рублей, что на 9,9% больше, чем в 2024 году. В 2025 г. прирост сбережений населения составил 18 457,3 млрд рублей (в 2024 г. - 10 844,9 млрд рублей)

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2025 г. по сравнению с 2024 г. увеличилась на 7,7%, в IV квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 6,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2025 г. по сравнению с 2024 г. увеличились на 7,4%, в IV квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 5,8%

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2025 г. составила 98 193 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,8%.

Безработица. В декабре 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Совет директоров Банка России 24 апреля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 14,50% годовых. Динамика внутреннего спроса приблизилась к возможностям расширения предложения товаров и услуг. При этом показатели устойчивого роста цен пока не снижаются и, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Сохраняется существенная неопределенность со стороны внешних условий и параметров бюджетной политики. Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,0–14,5% годовых в 2026 году и 8,0–10,0% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели[5].

Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств (МРА)[6].

Standard & Poor's (от 8 апреля 2022г.):

– долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»;

– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «CC»;

– краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»;

– краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C».

Moody's (от 6 марта 2022г.):

– долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ca»;

– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Ca»

– краткосрочный рейтинг – «Not Prime».

31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.

Fitch (от 9 марта 2022г.):

– долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «C»;

– долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C»;

– краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «C»;

– краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «C».

28 марта 2022г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями. Международное право трактует выплату долгов с нарушением процедуры как дефолт, но если смотреть с позиции России, по словам Алексея Ковалева, аналитика ФГ «Финам», то этот дефолт скорее формальный, обусловленный политической ситуацией[7].

Вывод: Основные показатели социально-экономического развития РФ несмотря на введенные санкции (в связи с проведение СВО на Украине) остаются на достаточно высоком уровне. Изменение цен на энергоносители и курсы валют на данный момент является одним из определяющих фактором как в экономике в целом, так и в отдельных секторах экономики в частности. Начиная с 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение, наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось на поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП. Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен.

Банк России постепенно опускает ключевую ставку, что пока еще незначительно снизило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

[5] https://cbr.ru/press/keypr/, https://cbr.ru/dkp/cal_mp/#t13, https://cbr.ru/press/pr/?file=24042026_133000key.htm Находится в открытом доступе.
[6] http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/ Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[7] https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10964292 Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

Социально-экономическое положение в регионе (Рязанская область)[8]

Развитие и динамика рынка недвижимости непосредственно зависит от уровня деловой активности, сложившейся в городе или районе. Стабилизация экономики, повышение покупательской способности населения обуславливает активность экономических субъектов на рынке коммерческой недвижимости.

Индекс промышленного производства в 2025 году по сравнению с 2024 годом составил 108,0%, в декабре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 109,4%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в 2025 году, в сопоставимой оценке, составил 110,8% к уровню соответствующего периода прошлого года, в 2024 году – 101,5%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2025 году составил 111633,6 млн рублей, или 110,2% к 2024 году.

Организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в 2025 году выполнено работ по договорам строительного подряда на 26855,1 млн рублей, или 113,6% к 2024 году. Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. В 2025 году введено в действие 3470 зданий, из их числа 93,1% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В 2025 году возведено 43 многоквартирных дома. Населением построено 3188 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства – 552. Всего построено 7540 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 6988). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 426,3 тыс. кв. метров, или 65,7% от общего объема жилья, введенного в 2025 году (из них 40,1 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства).

Оборот розничной торговли в 2025 году составил 397384,2 млн рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к 2024 году. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в 2025 году составил 51,3%, непродовольственных товаров – 48,7%.

В 2025 году оборот общественного питания составил 16765,4 млн рублей и увеличился по сравнению с 2024 годом на 1,8% (в сопоставимых ценах).

В 2025 году, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 89544,4 млн рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к 2024 году, в декабре 2025 года – 8613,2 млн рублей, или 101,8% к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в 2025 году составил 677189,6 млн рублей, или 95,3% (в сопоставимых ценах) к 2024 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 33,3% оборота оптовой торговли.

В 2025 году вновь зарегистрировано 972 организации, количество официально ликвидированных организаций составило 1380.

Инвестиции в основной капитал. В январе-сентябре 2025 года инвестиции в основной капитал использованы в объеме 91516,4 млн рублей, или 109,5% к январю-сентябрю 2024 года.

Индекс потребительских цен в декабре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем по Рязанской области составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, носящих административный и сезонный характер, в декабре 2025 года составил 100,4%, с начала года – 107,1% (в декабре 2024 года – 101,5%, с начала года – 109,5%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Рязанской области в декабре 2025 года составила 24261,38 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,6%, с начала года – на 8,5% (в декабре 2024 года повысилась на 1,3%, с начала года – на 12,0%). В декабре 2025 года цены на продовольственные товары выросли на 0,5%, с начала года – на 5,8% (в декабре 2024 года – на 3,2%, с начала года – на 11,1%). Индекс цен на непродовольственные товары в декабре 2025 года составил 100,0%, с начала года – 105,5% (в декабре 2024 года – 100,8%, с начала года – 106,7%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2025 года выросли на 0,3%, с начала года – на 10,7% (в декабре 2024 года увеличились на 0,3%, с начала года – на 10,2%).

В IV квартале 2025 года по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья составили 112,5% и 100,2% соответственно. Цены на жильё улучшенного качества на первичном рынке выросли на 12,9%, на вторичном – снизились на 0,4%. Типовое жильё подорожало как на первичном, так и вторичном рынках – на 1,6% и 3,1% соответственно. Средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья на конец IV квартала 2025 года на первичном рынке сложилась на уровне 132,8 тыс. рублей, на вторичном – 92,4 тыс. рублей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2025 года относительно предыдущего месяца составил 100,0%, из него в добыче полезных ископаемых – 100,4%, в обрабатывающих производствах – 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 101,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,5%.

В декабре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 98,1%, в том числе в растениеводстве – 99,4%, в животноводстве – 97,3%

В декабре 2025 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,8%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,9%,

[8] Социально-экономическое положение Рязанской области (Рязаньстат https://62.rosstat.gov.ru/statpublications/document/43901 - https://62.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/СЭП-январь-декабрь2025.pdf). Находится в открытом доступе.

приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 98,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в декабре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,2%

За январь-ноябрь 2025 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций в действующих ценах составил 92383,0 млн рублей (341 организация получила прибыль в размере 98748,5 млн рублей, 90 организаций – убыток на сумму 6365,5 млн рублей).

На 1 декабря 2025 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, задолженность по полученным займам и кредитам) организаций сложилась в размере 840650,8 млн рублей, из неё просроченная – 10999,2 млн рублей, или 1,3% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2024 года – 0,6%, на 1 ноября 2025 года – 1,3%).

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2025 года сформировалась в сумме 493427,0 млн рублей, из неё на просроченную приходилось 10994,3 млн рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2024 года – 1,0%, на 1 ноября 2025 года – 2,2%). Задолженность организаций обрабатывающих производств составила 95,4% в общей сумме просроченной кредиторской задолженности.

Задолженность по полученным займам и кредитам организаций на 1 декабря 2025 года сложилась в размере 347223,8 млн рублей. Дебиторская задолженность на 1 декабря 2025 года сформировалась в сумме 544614,8 млн рублей, из неё просроченная – 9666,9 млн рублей, или 1,8% от общего объёма дебиторской задолженности (на 1 декабря 2024 года – 1,4%, на 1 ноября 2025 года – 1,8%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата в организациях области в январе-ноябре 2025 года составила 71029,1 рубля, что на 14,2% выше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Размер реальной начисленной заработной платы за рассматриваемый период увеличился на 4,0%. Средняя начисленная заработная плата в организациях области в ноябре 2025 года составила 73115,0 рубля, что на 13,0% выше, чем в ноябре 2024 года. Размер реальной начисленной заработной платы за рассматриваемый период увеличился на 4,1%.

16 июня 2017 г. Fitch Ratings отозвало рейтинги Рязанской области Российской Федерации: долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») в иностранной и национальной валюте на уровне «B+» со «Стабильным» прогнозом и краткосрочный РДЭ в иностранной валюте «B». Рейтинг «B+» приоритетных необеспеченных облигаций области, находящихся в обращении на внутреннем рынке, также отозван[9]. Fitch приняло решение об отзыве рейтингов региона по коммерческим причинам. Так как Fitch не имеет достаточной информации для поддержания рейтингов, рейтинги Рязанской области отозваны без подтверждения. Fitch больше не рейтингует данного эмитента и не проводит по нему анализ.

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) учреждено 20 ноября 2015 года. Акционерами АКРА стали 27 крупнейших российских компаний и финансовых институтов с долями 3,7% уставного капитала, общий объем которого составил более 3 млрд руб. Агентство строится в соответствии с новейшими регулятивными требованиями и своей основной задачей видит обеспечение российского рынка качественным рейтинговым продуктом. 27.10.2023 АКРА подтвердило кредитный рейтинг Рязанской области на уровне A-(RU), прогноз «Стабильный». Кредитный рейтинг Рязанской области обусловлен умеренно низкой долговой нагрузкой на бюджет, умеренно высокой долей капитальных расходов и умеренными показателями социально-экономического развития[10]. 16.04.2024г. рейтинговое агентство АКРА отозвало ранее присвоенный Рязанской области кредитный рейтинг на уровне A-(RU), прогноз «Стабильный», без одновременного его подтверждения (по причине отсутствия необходимости поддержания незапрошенного кредитного рейтинга)[11].

Согласно рейтингу инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год – Рязанская область относится к категории «пониженный потенциал – минимальный риск (3A1)»[12].

Вывод: по результатам анализа можно заключить, что в целом представленные тенденции социально-экономического развития Рязанской области также оказывают косвенное влияние на соответствующий сегмент рынка недвижимости. Факторы роста / снижения показателей, проявляясь в росте/ сокращении потребительского и платежеспособного спроса, могут оказывать влияние на рост / снижение стоимости и ставок аренды и сокращение / рост количества их предложения на рынке купли-продажи и аренды. Рост инвестиционной привлекательности региона, приводит к тому, что в регионе ведется строительство коммерческой и жилой недвижимости, реализации проектов в сельском хозяйстве и промышленности. Изменение курсов валют на данный момент не является определяющим фактором рынка недвижимости, можно сказать, что его роль заметно в последнее время снизилась, несмотря на колебания курсов мировых валют, стоимость объектов недвижимости не меняется и колебания курса мало отражается на рынке недвижимости цены на котором в преобладающем большинстве случаев установлены в рублях.

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки

К факторам оценки политической обстановки можно отнести: налоговое законодательство, денежно-кредитную политику, отношения между бизнесом и государством, правительственные расходы и доходы, государственное регулирование и др.

Далее представлены примеры наиболее значимых явлений и изменений в данных направлениях, оказывающих влияния на рынок недвижимости.

Примером политики государственного регулирования является Правительственная программа ипотечного

[9] https://www.fitchratings.com/site/pr/1025301 Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[10] https://www.acra-ratings.ru/press-releases/4313/ Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[11] https://www.acra-ratings.ru/press-releases/4702/ Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[12] https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#resume Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

субсидирования. Продление российским правительством программы ипотечного субсидирования поможет сгладить негативное влияние стагнации экономики на рынок недвижимости. Программа субсидирования ипотеки со стороны российского правительства, которая началась 01.03.2015 г., первоначально была должна завершиться спустя год. Она нацелена на поддержку строительного сектора, сектора недвижимости и банковского сектора при текущей непростой экономической конъюнктуре, когда произошло снижение реальных располагаемых доходов. Данная субсидия сокращает процентную ставку по ипотечным кредитам в сегменте нового массового жилья.[13]

Также примером государственного регулирования является принятие Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. От 31.12.2017 г.), который создал базу для юридических взаимоотношений застройщика и дольщика, тем самым, увеличив надежность вложений в первичные квартиры, а, следовательно, повысив спрос и готовность инвестирования в данном сегменте рынка недвижимости. Согласно поправкам к указанному закону, с 01.01.2018 г. начали действовать новые правила в сфере долевого строительства. Во-первых, это касается финансовой деятельности застройщиков. Компании должны будут иметь один банковский счет для совершения всех операций. Застройщикам запрещено совершать сделки, не связанные напрямую с привлечением средств дольщиков. По сути, речь идет об усилении контроля со стороны кредитных организаций над средствами строительных компаний. Размер собственных средств застройщика должен быть не менее 10% от проектной стоимости объекта. Второй момент – увеличение требований к строительной организации и разрешительной документации. Вводится принцип «одно разрешение – одно строительство». Строить несколько домов по одному разрешению можно, но вести деятельность по нескольким разрешениям будет запрещено. Сам застройщик должен обладать стажем в строительстве многоквартирных домов (общая площадь от 10 000 кв.м) не менее 3 лет.[14]

Целый ряд изменений внесены в Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в отношении нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом. Так, с 01.01.2016 г.:

– сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности (ст.24 Закона 122-ФЗ);

– сделка по продаже земельной доли подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст.24.1 Закона 122-ФЗ);

– сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ст.30 Закона 122-ФЗ).

Примером денежно-кредитной политики является изменение Банком России ключевой ставки. 28.02.2022 г. значение ключевой ставки ЦБ, от которой зависит уровень процентных ставок по депозитам и стоимость кредитов, внепланово увеличено более чем вдвое – с 9,5 до 20%, новое значение стало абсолютным рекордом15. Это обусловлено необходимостью ограничения существенно возросших девальвационных и инфляционных рисков, но существенно сокращает доступность кредитных средств. С 11.04.2022 года ключевая ставка постепенно снижалась[16] с 20% до 7,5% на 23.09.2022. Однако с 24.07.2023 начался подъем ставки до 8,5% и далее рост продолжился до 21%, после чего снова последовало медленное снижение.

Совет директоров Банка России 24 апреля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 14,50% годовых. Динамика внутреннего спроса приблизилась к возможностям расширения предложения товаров и услуг. При этом показатели устойчивого роста цен пока не снижаются и, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Сохраняется существенная неопределенность со стороны внешних условий и параметров бюджетной политики. Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,0–14,5% годовых в 2026 году и 8,0–10,0% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели[17].

Пример регулирования в области налогового законодательства. Для государства и налогоплательщиков – собственников недвижимости и, одновременно, субъектов права на рынке недвижимости, роль налогов неоднозначна. Высокие необоснованные налоговые ставки и отсутствие льготных положений зачастую приводят к неплатежеспособности собственников. Напротив, минимальные налоги не обеспечат необходимый объем налоговых поступлений в бюджет. Вместе с тем, можно говорить и о неэффективных налоговых льготах, дестимулирующих собственников к рационализации использования недвижимости.

Так, например, основным налоговым нововведением является введение в Налоговый кодекс с 01.01.2015 г. главы 32 «Налог на имущество физических лиц», и утрата силы ФЗ «О налогах на имущество физических лиц». Эти поправки внесены

[13] https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=999986 Распечатка находится в архиве и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[14] http://desicom.ru/stati1.html Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[15] https://www.rbc.ru/newspaper/2022/03/01/621c70319a7947458388e7e9 Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[16] https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.
[17] https://cbr.ru/press/keypr/, https://cbr.ru/dkp/cal_mp/#t13, https://cbr.ru/press/pr/?file=24042026_133000key.htm Находится в открытом доступе.

Федеральным законом 04.10.2014 г. № 284-ФЗ. Изменения касаются любого собственника, например, квартиры или гаража. Одним из главных изменений стал переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости. Согласно статье 402 НК РФ, налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень (административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания), определяется как кадастровая стоимость. Данный перечень (кадастровый номер здания, помещения, его адрес) определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на этот налоговый период. При этом, следует отметить, что, как правило, такая кадастровая стоимость приближена к рыночной либо превышает ее, что, в случае владения, например, несколькими объектами недвижимости либо ранее бывшей более дорогостоящей, значительно увеличивает налоговые платежи, как следствие, снижает заинтересованность (спрос) в ее приобретении. Также, согласно ст.380 НК РФ, в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, для субъектов Российской Федерации предусматривается повышение налоговых ставок до 2%. Так, собственники недвижимости, желая ее продать, будут вынуждены выставлять ее на рынок по более низким ценам, поскольку спрос на нее по завышенным ценам из-за растущего налогового бремя будет ниже.

Изменения в сфере оформления недвижимости, которые действуют с 01.01.2022 г., так или иначе, коснуться всех без исключения граждан, имеющих объекты недвижимости.

Впервые, во всех субъектах России одновременно пройдет массовая государственная кадастровая оценка всех земельных участков, не зависимо от категории. Ранее кадастровая оценка проходила один раз в четыре года, но было решено, что в 2022 году проведут ее одновременно во всей стране.

Физическим лицам не нужно будет сдавать декларации 3-НДФЛ при продаже недорогой недвижимости. Сегодня при продаже дома, земельного участка, квартиры или другой недвижимости, которая была в собственности меньше минимального срока владения (3 года), продавец обязан задекларировать полученный доход и сдать декларацию по форме 3-НДФЛ. С нового года можно не отражать доходы от продажи имущества, которая была в собственности меньше данного срока владения, если доходы от продажи полностью покрываются имущественным вычетом в: 1 млн руб. – при продаже жилых домов, квартир, комнат, садовых домов, земельных участков (долей в перечисленной недвижимости); 250 тыс. руб. – при продаже иных объектов недвижимости (например, гаража). Простым языком, если вычет полностью покрыл полученный доход от продажи недвижимости, то и обязанности по уплате НДФЛ нет. При этом, в соответствии с Федеральным законом от 02.07.2021 г. № 305-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» при определении доходов от продажи недвижимости, которая была в собственности меньше минимального срока владения, нужно обращать внимание на кадастровую стоимость продаваемого объекта. Так как, если продается объект недвижимости, приобретенный после 01.01.2016 г., и сумма дохода от его продажи меньше, чем его кадастровая стоимость, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то доход от продажи принимается равным умноженной на коэффициент 0,7 кадастровой стоимости недвижимости.

Будет расширен перечень основных сведений, включаемых в Единый государственный реестр недвижимости. С 01.01.2022 г. вносят полную информацию о каждом кадастровом инженере, осуществляющим государственный кадастровый учет объекта недвижимости (уникальный номер в реестре саморегулируемой организации и ее наименование, СНИЛС, номера и даты заключения договоров на выполнение работ, дату их завершения).

С 01.02.2022 г., в соответствии с Федеральным законом от 26.05.2021 г. № 148-ФЗ, вносят сведения об аварийности многоквартирных домов. Если дом или квартира признается аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также непригодным для проживания, это должно обязательно отражаться в сведениях ЕГРН.

Земельные участки в статусе «временный» должны быть сняты с государственного кадастрового учета с 01.03.2022 г. Временный характер сведений ЕГРН об образованных объектах недвижимости, предусмотренный ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», сохраняется до момента государственной регистрации права или аренды на такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 01.03.2022 г. По истечении данного срока сведения об участках, которые носят временный характер, будут исключены из ЕГРН, в соответствии с предусмотренным порядком ведения ЕГРН.

Размеры машино-мест изменятся. Норма о снятии ограничения по размеру машино-места: отменяется максимально допустимый размер машино-места и определяется минимально допустимый размер – 5,3 на 2,5 м.

С 01.03.2022 г. разрешается строить индивидуальные жилые дома на землях сельскохозяйственного назначения, если это необходимо для нужд крестьянского (фермерского) хозяйства. Построить можно один дом размером не более 500 кв.м, соблюдая при этом площадь застройки – не более 0,25% территории. Регистрация будет проходить по правилам «дачной амнистии» до 01.03.2026 г. При этом региональные власти будут наделены правом определять территории, где строительство жилых домов запрещено.[18]

Начиная с 01.01.2025 г. в России появляется новая госпошлина. Она будет уплачиваться за осуществление государственного кадастрового учета (Федеральный закон от 22.07.2024 г. № 207-ФЗ). При этом за ГКУ созданных (образованных) объектов недвижимости без одновременной государственной регистрации прав с граждан будет взиматься пошлина в размере 2000 руб., а с организаций – 22 000 руб. Согласно ст. 214.10 НК РФ, если налогоплательщик продал

[18] https://rkc56.ru/news/4986#:~:text=С%2001.03.2022%20разрешат%20строить,более%200%2С25%20%25%20территории Распечатки находятся в архиве оценка и могут быть предоставлены по запросу заказчика оценки.

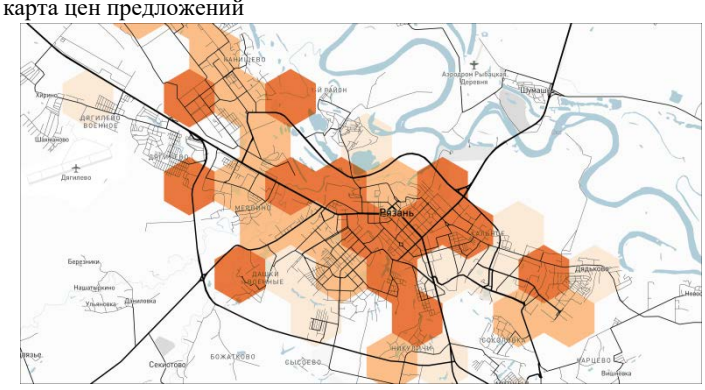
недвижимость и указал, что получил в результате сделки доход, оказавшийся меньше произведения кадастровой стоимости этой недвижимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7, то ИФНС в целях налогообложения сегодня применяет сумму, полученную в результате умножения кадастровой стоимости объекта на понижающий коэффициент 0,7. Федеральный закон от 12.07.2024 г. № 176-ФЗ дополнил ст. 214.10 НК РФ п 9. В соответствии с этим пунктом субъект РФ будет вправе принять закон и увеличить понижающий коэффициент до 1 включительно. И думается, что многие субъекты воспользуются этим правом. Кроме того, изменения коснулись и ст. 380 НК РФ. В ней появился п. 1.3. В соответствии с данным пунктом региональные власти получат право поднять ставку по налогу на конкретную недвижимость до 2,5%, если ее кадастровая стоимость составляет более 300 млн руб. Не оставил без внимания закон № 176-ФЗ и владельцев дорогих земельных участков. С нового года регионы получат право вводить ставку 1,5% по земельному налогу для наделов с кадастровой стоимостью более 300 млн руб. Это в 5 раз превышает существующий лимит в 0,3%. Впрочем, государство сохранило пониженный лимит для земель, ограниченных в обороте, а также для участков, которые используются в сельском хозяйстве, для нужд обороны, безопасности и таможенных органов.

С 01.01.2025 г. установлена расширенная прогрессивная шкала НДФЛ для резидентов и нерезидентов. Это напрямую скажется на уплате налогов при продаже и дарении недвижимости. Ставка налога теперь будет зависеть от размера полученного дохода. Так, для резидентов минимальная ставка в 13% станет применяться к части суммы налоговых баз, не превышающей 2,4 млн руб., ставка в 15% к части суммы налоговых баз, которая больше 2,4 млн руб., но не превышает 5 млн руб., ставка в 18% к части суммы налоговых баз, которая больше 5 млн руб., но не превышает 20 млн руб., ставка в 20% к части суммы налоговых баз, которая больше 20 млн, но не более 50 млн руб. и, наконец, ставка НДФЛ 22% к части суммы налоговых баз, которая превышает 50 млн руб. Налогообложение доходов физлиц при продаже недвижимости будет осуществляться по двум ставкам, указанным в новой редакции п. 1.1. ст. 224 НК РФ. В частности, с 01.01.2025 г. ставка при продаже недвижимости будет составлять 13%, если сумма налоговых баз (доходов) за налоговый период составит не более 2,4 млн руб.. Если же сумма дохода при продаже объекта превысит 2,4 млн руб., то продавец заплатит в казну 312 тыс. руб. и 15% от суммы доходов, превышающих 2 400 000 руб. При этом законодатель сохранил льготу в виде освобождения доходов от продажи имущества физлица при соблюдении минимальных сроков владения (ст. 217.1 НК РФ). Иными словами, человеку не нужно будет платить НДФЛ и отчитываться в налоговую, если недвижимость была в собственности дольше 5 (3-х для некоторых случаев) лет. Ставки для нерезидентов, как можно легко догадаться, больше и указаны они в пункте 3.1. статьи 224 НК РФ. Прогрессивная шкала, несомненно, приведет к увеличению поступления в бюджет налогов от реализации недвижимости. Наряду с этим с 2025 года власти кратно увеличили размеры госпошлины при совершении сделок с объектами недвижимости (ст. 333.26, 333.33 НК РФ). Так, за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если цена недвижимости не превышает 20 000 000 руб., гражданин должен будет заплатить 4000 рублей (сегодня – 2000 руб.). В свою очередь юридические лица за регистрацию права и сделок с объектами, стоимость которых не превышает 22 000 000 рублей, будут вносить в казну 44 000 рублей (сегодня – 22 000 руб.). Еще большие пошлины законодатель предусмотрел за регистрацию прав и сделок с дорогими объектами. Так при регистрации юридическим лицом права/сделки с недвижимостью стоимостью больше 22 млн руб. ставка госпошлины составит 0,2% от кадастровой стоимости (но не менее 0,2% от суммы сделки). При этом максимальный размер госпошлины составит 1 млн руб. Если же право или сделку с недвижимостью, стоимость которой превышает 20 млн руб., зарегистрирует гражданин, то ставка госпошлины также составит 0,2% от кадастровой стоимости (но не менее 0,2% от суммы сделки). Однако предельный размер госпошлины для физического лица будет равняться 500 000 руб. Кроме того, в два раза (с 350 руб. до 700 руб.) вырастут государственные пошлины за регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, за внесение изменений в записи ЕГРН о правах, об ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества и так далее.[19]

Анализ рынка недвижимости г.Рязани[20]

Продажа. На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 44 400 руб. за 1 кв.м, от 44 400 до 64 800 руб. за 1 кв.м и свыше 64 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



[19] https://www.irn.ru/news/159200-tsentrobank-nameren-regulirovat-rassrochki-na.html
[20] Обзор рынка недвижимости города Рязань за период февраль 2026 - март 2026 (https://macro-scope.ru/city/ryazan/commercial/2026.03/)

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Рязани в период февраль 2026 - март 2026 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 7 000 до 188 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 65 400 руб., а среднее 70 700 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 27 700 руб. до 113 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 69 900 руб., среднее значение предложений 71 400 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Рязани составил от 10 900 руб. до 214 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 52 800 руб., а среднее значение находится на уровне 65 300 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 17 100 руб., максимальной 69 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 43 300 руб., а средняя цена предложения 40 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	7 000	37 900	65 400	70 700	101 500	188 900
Офисные	27 700	51 700	69 900	71 400	89 900	113 300
ПСН	10 900	41 500	52 800	65 300	85 300	214 300
Пром/склад	17 100	31 000	43 300	40 600	47 600	69 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Рязани зафиксирован в Октябрьском районе, медиана составила 71 300 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 46 500 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Рязани лидирует Железнодорожный район, медиана цены предложения в период февраль 2026 - март 2026 составила 86 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Октябрьском районе города, медианное значение цены там составляет 51 400 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Советском районе с медианной ценой предложения 67 200 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Октябрьском районе, медиана находится на уровне 41 700 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Московском районе, медиана цены предложения на уровне 43 500 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 26 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Октябрьском районе города.

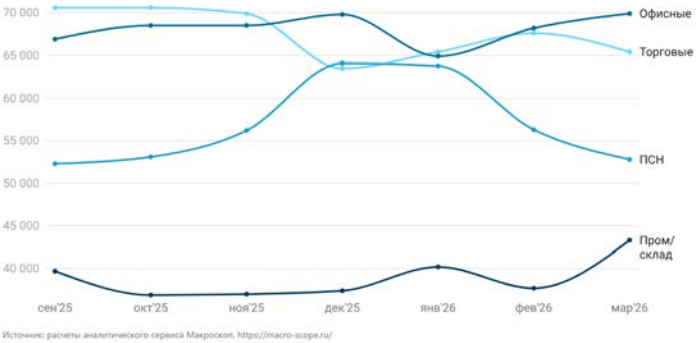
Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	65 800	86 000	63 300	-
Московский	46 500	-	52 800	43 500
Октябрьский	71 300	51 400	41 700	26 700
Советский	-	-	67 200	-

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Рязани за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 63 500 до 70 600 руб./кв.м, с усредненным значением 67 571 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 64 900 до 69 900 руб./кв.м, со средним уровнем 68 100 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 52 300 до 64 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 56 942 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 36 900 до 43 300 руб./кв.м, со средней величиной 38 885 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 110 000 - 120 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 60 000 - 70 000, помещения свободного назначения в диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 40 000 - 50 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

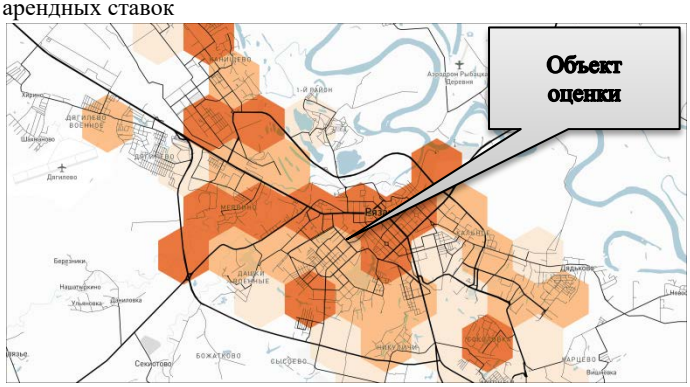
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-10 000	7,15	0	0	0
10 000-20 000	0,5	0	20,72	14,39
20 000-30 000	3,41	0,81	28,98	8,63
30 000-40 000	2,13	3,79	6,44	10,61
40 000-50 000	0	2,23	9,6	55,12
50 000-60 000	9,39	8,39	9,57	3,15
60 000-70 000	26,92	58,98	3,06	8,1
70 000-80 000	3,32	4,4	4,51	0
80 000-90 000	2,12	13,17	2,31	0
90 000-100 000	0	2,21	5,38	0
100 000-110 000	3,06	3,57	1,83	0
110 000-120 000	37,39	2,44	1,22	0
120 000-130 000	0	0	3,48	0
130 000-140 000	2,77	0	0,93	0
140 000-150 000	0	0	0,22	0
Более 150 000	1,85	0	1,77	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Аренда. На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 5 400 руб. за 1 кв.м/год, от 5 400 до 7 500 руб. за 1 кв.м/год и свыше 7 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Рязани в период февраль 2026 - март 2026 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 4 000 до 21 700 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 11 000 руб., а среднее значение 10 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 300 руб. до 13 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 8 600 руб., среднее значение составило 8 400 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 800 руб. до 18 400 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 500 руб., а среднее значение составило 8 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 2 600 руб., максимальной 6 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 500 руб., средняя ставка аренды 4 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	4 000	7 500	11 000	10 800	13 100	21 700
Офисные	3 300	6 200	8 600	8 400	10 600	13 500
ПСН	2 800	5 700	7 500	8 200	9 600	18 400
Пром/склад	2 600	3 600	4 500	4 600	5 500	6 600

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Советском районе, медианное значение составило 12 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Октябрьском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 8 556 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Октябрьский район, медианный уровень ставки в период февраль 2026 - март 2026 составил 8 929 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Железнодорожном районе города, медиана ставок там составляет 8 286 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Советском районе с медианной ставкой аренды 8 378 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском, Октябрьском районах, медиана составила 6 918 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Железнодорожном районе, медианное значение находилось на уровне 6 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 4 354 руб./кв.м/год без НДС расположены в Октябрьском районе города.

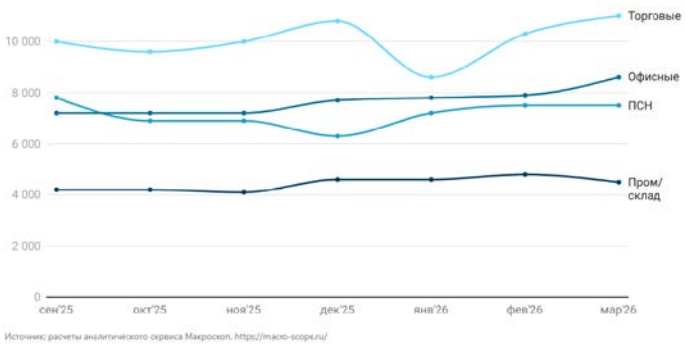
Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Железнодорожный	10 000	8 286	7 827	6 000
Московский	11 538	-	6 918	4 998
Октябрьский	8 556	8 929	6 918	4 354
Советский	12 000	8 740	8 378	-

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 8 600 до 11 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 10 042 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 7 200 до 8 600 руб./кв.м/год, со средним уровнем 7 657 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 6 300 до 7 800 руб./кв.м/год, средний уровень составил 7 157 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 4 100 до 4 800 руб./кв.м/год, со средней величиной 4 428 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 10 000 - 12 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.



<u>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки</u>

В зависимости от функционального назначения (направления использования), рынок объектов недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

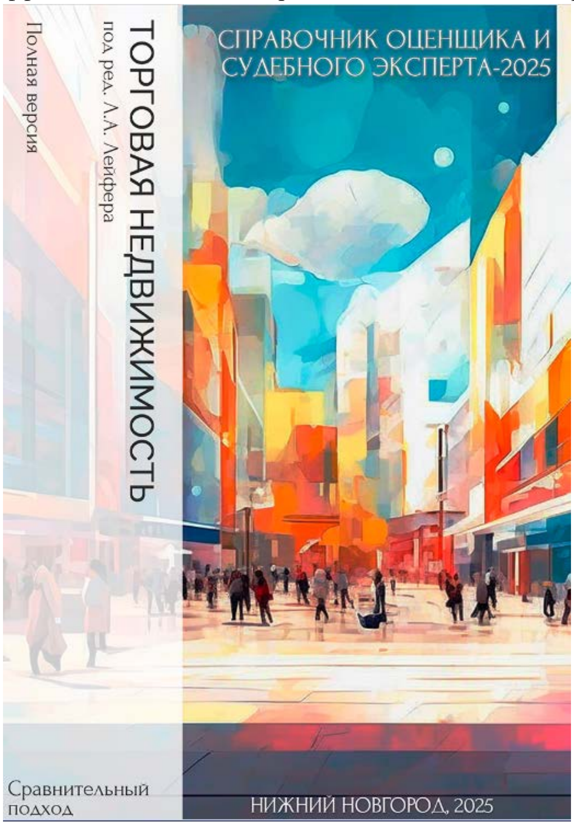
1. Жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты) и т.п.).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские помещения и здания, гостиницы и т.п.).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия (заводы), здания НИИ и т.п.).
4. Земельные участки (категории участков).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и т.п.).[21]

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

В соответствии с описанием, представленным в разделе 4 отчета об оценке, объект оценки – нежилое plfybt торгового назначения с земельным участком с ВРИ: магазины.

<u>Вывод</u>: объект оценки относятся к сегменту рынка «коммерческая недвижимость» и подсегменту рынка: «коммерческая недвижимость торгового (свободного) назначения».

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [22] приводится следующая классификация.





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения.

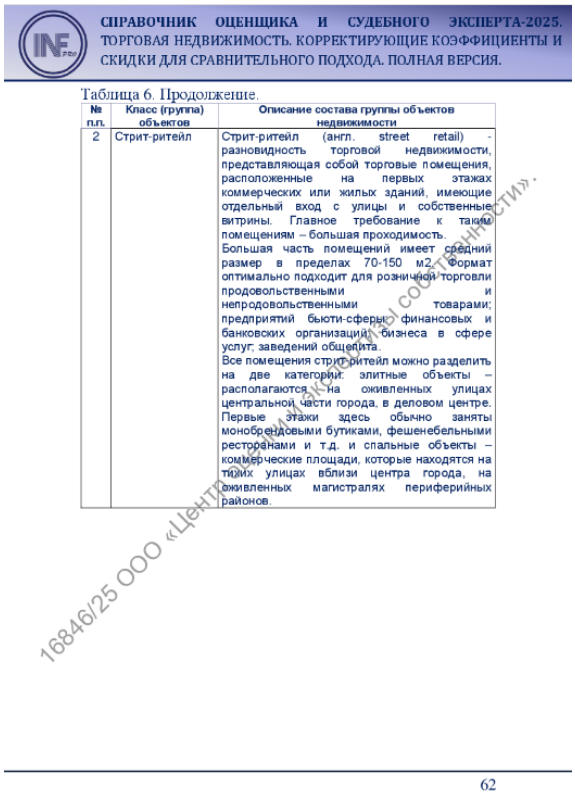
№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Торговая недвижимость
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.

1846/25 ООО «Центр оценки и экспертизы собственности».

61

[21] Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н.,Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.32-33.

[22] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/

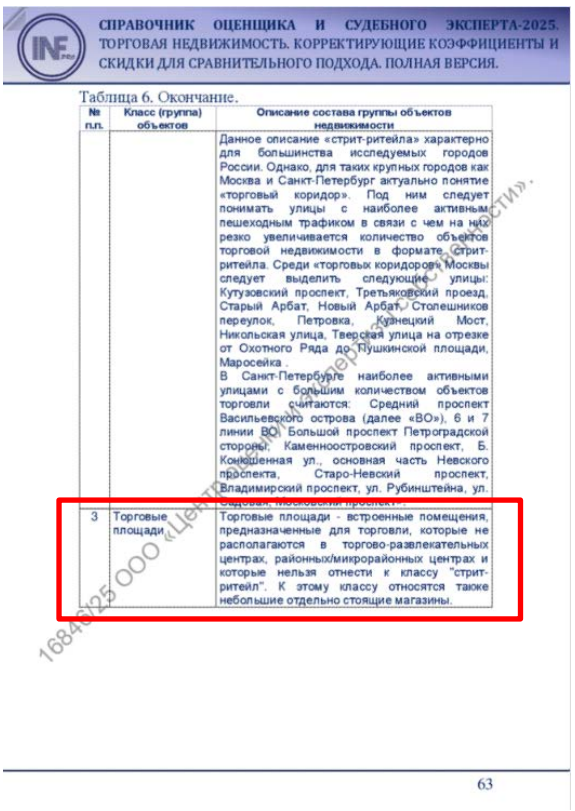


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

62



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка . В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
3	Торговые площади	Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

63

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

На предмет возможно совершенных сделок по аренде аналогичных объектов в ближайшем периоде может быть проанализирован Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (Мониторинг рынка недвижимости).[23] Однако, учитывая, что в доступных для просмотра сведениях отсутствует информация о возможном наличии особых условий совершенной сделки (нетипичных условий продажи для рынка и/ или условий финансирования сделки), а также отсутствует достаточный объём сведений о физических характеристиках объектов, указанные объекты не могут быть рассмотрены в качестве объектов-аналогов. Исходя из этого, целесообразность представления таких сведений отсутствует.

Таким образом, по состоянию на дату оценки достоверные (документально подтвержденные) сведения о совершенных сделках с аналогичными объектами в распоряжении оценщика отсутствуют. В связи с этим, анализ может быть проведен на основании данных о ценах предложений.

При этом, оценщик исходит из допущения того, что «продавец», размещая объявление, как правило, не скрывает положительные качественные характеристики и свойства объекта, тем самым, выделяя его из числа других, мотивируя потенциальных покупателей к совершению сделки непосредственно с его объектом; в связи с чем, в отношении объектов-аналогов принимаются к учету только те положительные качественные характеристики и свойства, которые указаны в объявлении.

Следует отметить, что предложения к продаже объектов, сопоставимых с объектами недвижимости, участвующим в оценке, достаточно ограничены, но достаточны для проведения оценки. Данные по аренде аналогичных объектов также достаточно ограничены, но достаточны для проведения оценки[24].

С учетом имеющегося количества предложений, заложенной скидки на уторгование, заложенной стоимости прав на земельный участок (при наличии), соответствующей площади, технического состояния, месторасположения, наличия инженерных систем и коммуникаций и т.д., интервал цен предложения к продаже объектов аналогичного назначения в ближайшем окружении объекта оценки находится в диапазоне ≈ **50 000 – 115 000 руб./ кв.м**. (по данным анализа предложений «Avito.ru» – https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost), «ЦИАН» (https://ryazan.cian.ru/commercial/) и др.).

С учетом имеющегося количества предложений, заложенной скидки на уторгование, соответствующей площади, технического состояния, месторасположения, наличия инженерных систем и коммуникаций и т.д., интервал цен предложения к аренде объектов аналогичного назначения в ближайшем окружении объекта оценки находится в диапазоне ≈ **700 – 850 руб./ кв.м. / месяц**. Цены предложения аналогичных объектов и выбор аналогов для оценки представлены ниже

[23] https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88AIwvv4FAPI3cjY_2CbEdFAO5-2_s!

[24] https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost , https://ryazan.cian.ru/

(по данным анализа предложений «Avito.ru» – https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost)), «ЦИАН» (https://ryazan.cian.ru/commercial/) и др.).

С учетом имеющегося количества предложений, заложенной скидки на уторгование, соответствующей площади, месторасположения и т.д., интервал цен предложения объектов, позиционируемых продавцами как земельные участки под застройку коммерческими объектами, находится в диапазоне **200 000 – 1 000 000** руб./ сотка (по данным анализа предложений «Avito.ru» – https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/prodam)), «ЦИАН» (https://ryazan.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-ryazanskaya-oblast/ и др.).

Объекты, отобранные в качестве аналогов, представлены в соотвествующих разделах отчета об оценке.

Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, при альтернативных вариантах его использования не осуществлялся, поскольку, согласно проведенному Оценщиком анализу наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества является его текущее использование.

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

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов и рынок покупателей.

Факторами, влияющими на спрос на рынке, являются:

– *Платежеспособность населения*. Рост доходов потенциальных покупателей приводит к росту активности на рынке и наоборот.

– *Изменения численности населения*. Сам по себе рост численности населения не вызывает роста усиления активности на рынке, необходимо увеличение платежеспособного населения.

– *Условия и доступность финансирования*. Так, например, негативно на спросе сказывается сокращение кредитования, связанного, например, с ростом кредитных ставок, ужесточением требований к заемщикам и т.п.

– *Законодательная активность*. Изменения в налоговом законодательстве, связанные с ростом налоговых ставок налога на имущество для физических и юридических лиц, налога на прибыль, земельного налога, изменения налоговой базы, оказывают негативное влияние на уровень спроса. Например, предписание исчисления и уплаты налога на имущество на основе кадастровой стоимости недвижимости, существенно увеличивает налоговое бремя налогоплательщиков, поскольку, как правило, такая стоимость близка либо превышает рыночную.

– *Общий рост цен на рынке*, вызванный инфляционными и прочими процессами, связанными с падением национальной валюты и цены на нефть и прочие природные ресурсы и др.

– *Снижение уровня арендных ставок на рынке*. Так, снижение ставок аренды будет оказывать прямое влияние на доход арендодателя, а, следовательно, и доход потенциального покупателя объекта.

Факторами, влияющими на предложение на рынке, являются:

– *Наличие пустующих (нереализованных) объектов в определенном сегменте рынка*. Процент незанятых или несданных в аренду (нереализованных) объектов является важнейшим индикатором состояния и тенденций рынка. Высокий процент незанятых (несданных, нереализованных) объектов приводит к снижению цен и ставок аренды, даже при наличии высокого спроса.

– *Объемы нового строительства (производства) и затраты на него*. Конкуренция может приводить к вынужденному падению цен и ставок аренды, за которым следует сокращение нового строительства (производства). Когда количество пустующих (нереализованных) объектов, а также объемы строительства (производства) сокращаются, цены и ставки аренды растут, усиливая активность инвестирования.[25]

Согласно пункту 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость и др.

[25] Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.38-39.

Указанные элементы сравнения оказывают прямое и/ или косвенное влияние на уровень цен (ставок аренды) объектов коммерческой недвижимости, а, следовательно, на уровень спроса и предложения на такие объекты, т.е. являются ни чем иным, как ценообразующими факторами стоимости на рынке объектов недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данный фактор подразумевает корректировку на разницу между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, несоответствующими рыночным условиям, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Условия финансирования сделки. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Например, продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей, либо платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (в результате уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем передачи пакета ценных бумаг, передачи материальных ресурсов и т.п. В этом случае, определяется рыночная стоимость данного платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Условия продажи. Это группа факторов, включающая прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Так, финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо занижено по сравнению с рыночным сроком (в этом случае, продажа совершается срочно – за счет снижения цены, понижения ее на повторных и публичных торгах). Также на сделку оказывают влияние наличие родственных связей, партнерских и других отношений. Однако, чаще всего, оценку такой корректировки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Условия рынка. Факторы связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки. Условиями рынка определяется изменение цен (ставок аренды) на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения).

Местоположение. Существенное влияние на стоимость (величину арендных ставок) оказывают: *престижность района* расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей; *удаленность* от центра деловой активности и жизнеобеспечения; транспортная и пешеходная доступность объекта (близость к основным автодорогам, к парковкам, остановкам общественного транспорта); *качество ближайшего окружения*, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне (лесу, парку, озеру, реке), а также удаленность от источников экологического дискомфорта (свалок, химических и других вредных производств). Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами оценки и аналогами учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физические характеристики объекта. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Степень влияния (размер корректировок) ценообразующих факторов, оказывающих прямое влияние на стоимость объектов недвижимости соответствующего типа и назначения, представлены в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

Экономические характеристики. К таким относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы,

подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объектов оценки и аналога может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объектов оценки и аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.[26]

Основные выводы относительно рынка недвижимости

В соответствии с Методическими рекомендациями по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога Комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России (2020), под ликвидностью объекта недвижимости понимается характеристика, позволяющая оценить насколько быстро объект может быть продан в рыночных условиях по стоимости, близкой к рыночной. Рыночные условия подразумевают проведение необходимых мероприятий по экспонированию объекта на рынке и отсутствию каких-либо ограничивающих продавца и покупателей факторов. В качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. Ликвидность объекта зависит от расположения, качества и состояния объекта, наличия специфических особенностей или специализации, активности рынка, соотношения спроса и предложения и ряда других факторов. Более детальный анализ зависимости ликвидности от различных внутренних и внешних факторов приведен в тесте Рекомендаций. Ликвидность как характеристика объекта может быть задана качественно, например, высокая, средняя, низкая. Качественный термин определяется границами срока экспозиции.

В соответствии с методическими рекомендациями Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога»[27] в отчете об оценке для целей залога рекомендуется привести обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта, указать факторы, влияющие на ликвидность объекта. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости: [28]

Таблица №3.

Таблица 3.13 **Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Не более 60	61-365	365-545

Источник информации: Положение ЦБ РФ № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» от 28 июня 2017 г.

Отмечено, что при необходимости может быть применена более детальная шкала, в том числе с разбивкой диапазона сроков экспозиции на поддиапазоны и введением дополнительных качественных описаний, например, ликвидность «выше средней и ниже средней».

В целом, ликвидность объектов может быть охарактеризована как «средняя» – срок экспозиции объектов соответствующего назначения, составляет в среднем 7 месяцев (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[29] и на основании информации полученной от специалистов агентств недвижимости ООО «ЕГЦН» (Захарова Е.Е., тел.: +7 (4912) 991-881), ООО «Лабрис» (Волков И.Н., тел.: +7 (4912) 27-48-61) и ООО «Центральная ипотечная корпорация» (Стенищин С.С. тел.: +7 (4912) 512-900)), что обусловлено местом расположения, наличием необходимых инфраструктурных объектов, размера, физического (технического) состояния, функциональной пригодности (объемно-планировочное решение, инженерное обеспечение) для использования в соответствии с требуемой функцией, наличием всех необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие этим документам, а также общим развитием рынка недвижимости.

---

[26] Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с. http://www.ocenchik.ru/docs/136.html Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

[27] http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf http://arb.ru/b2b/docs/komitet_arb_po_otsenochnoy_deyatelnosti_metodicheskie_rekomendatsii_otsenka_imushch-412359/ Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

[28] Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки (https://docs.cntd.ru/document/456079148).

[29] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4167-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	5	25	14	11	14	21
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	16	9	7	9	13
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	17	10	8	10	15
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	18	10	8	10	15
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	**Нефтебазы**	17	40	25	20	25	37
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	9	28	15	12	15	22
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	23	15	12	15	22
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	18	39	24	19	24	36
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	21	13	11	13	19
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11
20	**Базы отдыха, санатории**	5	22	13	11	13	20
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	3	14	8	6	8	12
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	1	10	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Исследование НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» основано на мониторинге всего интернет-пространства и, прежде всего, крупнейших русскоязычных сайтов недвижимости, с применением для сбора информации специальной программы, работающей в автоматическом и постоянном режимах. Согласно сведениям, представленным на официальном сайте организации, значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основании исследования рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости (https://realty.yandex.ru, www.avito.ru, http://www.domofond.ru, Statrielt, http://realty.dmir.ru, http://zdanie.info, http://www.rosrealt.ru и сайтов всех регионов России). Из результатов исследования исключены данные 5% минимальных и 5% максимальных значений. Все значения рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС, и без учета инфляции. Представленные показатели могут быть использованы для решения различных задач: купля-продажа, аренда, ремонт, оценка, залог, инвестиционные проекты, имущественные споры т.д.[30]

[30] https://statrielt.ru/index.php/obshchaya-informatsiya Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

6. Определение рыночной стоимости

6.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Согласно разд. VI ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

– физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для объекта способов использования.

– правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

– финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

– максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

– I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

– II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Земельный участок, на котором расположен объект оценки расположен на территории г.Рязани, располагается в непосредственной близости от крупной автомобильной магистрали (ул.Новая), имеет подъездные пути, ровный рельеф, необходимые коммуникации заведены на участок. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты застройки.

При рассмотрении юридически допустимых вариантов использования земельного участка необходимо руководствоваться законодательством РФ, а также информацией, содержащейся в документах, предоставленных Заказчиком. Согласно данным ЕГРН видом разрешенного использования земельного участка является – магазины. Таким образом, текущее использование земельного участка соответствует критерию юридической допустимости.

Здание магазина находится в целом в состоянии которое может быть охарактеризовано как в целом «хорошее» / «удовлетворительное» и не требует значительных затрат на реконструкцию (необходим косметический ремонт части помещений). Снос здания маловероятен.

Таким образом, учитывая характеристики местоположения земельного участка, транспортную доступность, окружающую застройку территории, а также юридическую правомочность, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельного участка является их использование для размещения магазина.

Вывод. В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного, учитывая все основные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является использование для эксплуатации существующего магазина. Рассматриваемый земельный участок с расположенным на нем объектом капитального строительства создает стоимость большую, чем стоимость земли без них (расположенный на земельном участке объект капитального строительства не уменьшают его стоимость). На основании вышеизложенного, использование земельного участка с объектом капитального строительства следует признать наиболее эффективным.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Принимая решение о наиболее эффективном использовании объекта оценки, следует исходить из следующих предпосылок:

– объект оценки представляет собой нежилое здание торгового назначения - магазин;

– объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение объекта позволяет использовать его в соответствии с нежилым назначением, в частности, в соответствии с торговым назначением;

– объект расположен в зоне застройки жилыми и производственно-складкими объектами (в окружении жилой застройки различных годов постройки – многоэтажные жилые дома, индивидуальные жилые дома, административные и производственно-складские здания) и зоне автомагистрали;

– изменение функционального назначения возможно, но будет малоэффективно, так как потребует значительных вложений в реконструкцию, а также учитывая то обстоятельство. Что торговые объекты являются наиболее доходными коммерческими объектами;

– состояние объекта оценки может быть охарактеризовано как в целом «хорошее» / «удовлетворительное», внутренняя отделка частично требует проведение работ по внутренней отделке (косметический ремонт).

	Показатель	Торговая функция	Офисная, сервисная (оказание услуг) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	+	-	-	-	-
4	Максимальная эффективность	+	-	-	-	-

Вывод: исходя из указанных обоснований, по мнению оценщика, не требующих расчетов (согласно пункту 16 раздела VI ФСО № 7, анализ НЭИ может выполняться без вычислений, если представлены обоснования, не требующие расчетов), наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование в соответствии с торговым назначением.

6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

В соответствии с ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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.

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.

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.

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

Для оценки объекта оценки были собраны и проанализированы следующие данные:

Данные, полученные от Заказчика:[31]

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 25.05.2026г. №КУВИ-001/2026-70877698;
- Справка о договоре аренды от 01.04.2002г. с ИП Титов С.А.
- Извлечение из технического паспорта здания от 25.03.2005г.
- Инвентаризационная опись основнх средств №1 от 20.05.2026г.

Данные, собранные Оценщиком:

– фотографии объекта оценки;
– данные публичной кадастровой карты – https://nspd.gov.ru/map ;
– данные из ЕГРН (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online).
– общая характеристика Рязанской области и анализ рынка объекта оценки;
– объявления о продаже и аренде объектов, аналогичных объекту оценки, а также прочая информация, использованная в расчетах, ссылки на источники которой приводятся последовательно в тексте отчета об оценке.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет и в процессе осмотра объекта оценки. Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется. Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснование отказа от использования затратного подхода

Согласно разд.4 ФСО V, «*рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:*

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) *метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки*».

Согласно пунктам 24а, в ФСО № 7, «*затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений; затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (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 зависимости от цели оценки и необходимой точности расчетов существует несколько способов определения восстановительной стоимости зданий (строений, сооружений):

1. Метод сравнительной единицы.
2. Метод разбивки по компонентам.
3. Метод количественного обследования.

Первый метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^3, 1 м^2) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.).[32] Второй метод основан на детальных количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим

[31] Реквизиты указанных документов приведены в разделе 5 отчета об оценке.
[32] Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.213-214.

учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Третий метод – это база для использования предыдущих методик; она дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем, метод является наиболее трудоемким, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.[33] Как правило, исходя из того, что необходимая проектно-конструкторская, сметная и прочая техническая документация, которая бы содержала основные и достаточные данные для полноценного использования последних двух методов, отсутствует, для определения восстановительной стоимости применяется метод сравнительной единицы.

Затратный подход <u>не используется</u>, что обусловлено следующими предпосылками.

1) согласно п.24в ФСО № 7, «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». Поэтому учитывая наличие предложений к покупке и аренде аналогичных объектов недвижимости, равно как и других данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (данные подходы применимы), затратный подход не используется исходя из логики положения пункта 24в ФСО № 7 (см. выше)

2) расчет стоимости затратным подходом, по мнению оценщика, дает результат, который никак не влияет на формирование цен на вторичном рынке, которые формируются только на основе рыночных законов соотношения спроса и предложения. На основании данных учебной литературы в области оценочной деятельности следует учитывать то обстоятельство, что во многих случаях затратный подход не отражает рыночную стоимость, т.к. затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам[34]. Кроме того, результаты, полученные в рамках затратного подхода, не могут отражать влияние фактора месторасположения, транспортной доступности, которые являются одними из основных ценообразующих факторов, а также доходности, перспектив развития и текущей ситуации на рынке недвижимости (не учитывает сложившийся уровень цен на недвижимость соответствующего назначения в ближайшем окружении и в целом в населенном пункте расположения объекта). **Иначе говоря, затратный подход дает одинаковые результаты стоимости здания (строения) как для областного центра, так и для районных центров, так и для остальных малонаселенных пунктов (при использовании справочников, содержащих удельные показатели стоимости).**

<u>Указанные факторы учитываются в сравнительном и доходном подходах, наличие данных для реализации которых делает использование затратного подхода нецелесообразным (п.24в ФСО № 7 (см. ниже))</u>.

<u>Вывод</u>: затратный подход **<u>не используется</u>**.

Обоснование использования и выбор метода оценки в рамках доходного подхода.

Согласно разд.3 ФСО V, «*рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:*

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Согласно пункту 22а ФСО № 7, «*доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов*».

В рамках доходного подхода для оценки объектов недвижимости возможно применение следующих методов:

1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.[35]

Во всех методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимости с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Согласно пункту 23в ФСО № 7, метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации доходов используется, если потоки дохода стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину или же возрастают умеренными темпами.

Согласно пункту 23г ФСО № 7, метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда предполагается, что будущие денежные потоки от объекта недвижимости будут существенно отличаться от текущих.

---

[33] Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.216.
[34] Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002, с.210-211.
[35] Пункт 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.154.

Согласно пункту 23д ФСО № 7, метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход используется, что обусловлено наличием достаточного состава информации по объекту оценки для расчета, в частности, данных о доходах, которые объект оценки способен приносить, а также данных о величине расходов и другие показатели, значения величин которых могут быть установлены на основании среднестатистических рыночных данных.

При выборе метода доходного подхода следует учитывать то обстоятельство, что была предоставлена выписка из ЕГРН и по данным Росреестра нет обременения в виде долгосрочного договора аренды (по данным заказчика договор аренды расторгнут (запись № 62-01/29-446/2002-25 от 18.12.2002 – справка о договоре аренды от 01.04.2002г. с ИП Титов С.А.(см.приложение)), обременение должно быть удалено из данных Росреестра), условия которого должны быть проанализированы. Исходя из предположения о том, что объект недвижимости, может генерировать стабильные потоки доходов длительный период времени и которые возрастают умеренными темпами, целесообразно применить **метод прямой капитализации**.

Вывод: доходный подход используется, в рамках которого применяется **метод прямой капитализации**.

Обоснование использования и выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно разд. 2 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).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения».

Согласно п. 22а ФСО № 7, «*сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений*».

Согласно пункту 22д ФСО № 7, 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.[36]

[36] Пункт 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

В оценочной литературе, наиболее часто встречаются, два основных обобщенных метода:[37]

1. Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж, метод количественных корректировок).
2. Метод соотнесения цены и дохода.

Первый метод основан на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться *для оценки арендных ставок*, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.[38]

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении о том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов. Кроме того, требуется осуществить подбор не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация *о цене продажи*[39] *и величине чистого операционного дохода либо величине потенциального либо действительного доходов*.[40]

Исходя из этого, в целом уместно применять **метод рыночных сравнений (метод количественных корректировок)**.

Сравнительный подход используется, что обусловлено достаточным количеством информации, с учетом соответствующих корректировок, о предложении аналогичных по назначению и основным потребительским свойствам объектов.

Вывод: сравнительный подход используется, в рамках которого фактически применяется **метод количественных корректировок (метод рыночных сравнений (сравнительного анализа))**.

Общий вывод: сравнительный, доходный подходы используются, затратный – не используется.

[37] Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 256 и 273.
[38] Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 266-269.
[39] Данная информация относится к разряду конфиденциальной и, как правило, не разглашается.
[40] Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 273-276.

6.2.1. Определение стоимости затратным подходом

Затратный подход (раздел IV ФСО V) 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.

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут (а не должны) учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

В соответствии с пунктом 24г ФСО №7 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;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В соответствии с пунктом 24е ФСО №7 расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

В соответствии с пунктом 24ж ФСО №7 затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

В соответствии с пунктом 24з ФСО №7 для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

В соответствии с пунктом 24и ФСО №7и 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, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В данном случае использование затратного подхода **не представляется возможным**, что обусловлено причинами указанными выше в разделе 6.2. отчета.

В рамках доходного и сравнительного подходов стоимость ЕОН включает в себя стоимость здания (ОКС) и земельного участка (ЗУ), поэтому после согласования результатов оценки, стоимость земельного участка (ЗУ) может быть вычтена из стоимости ЕОН для получения рыночной стоимости здания (ОКС).

6.2.2. Определение стоимости сравнительным подходом

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 (пункт 4 ФСО V).

Согласно разд. 2 ФСО V, «рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

– активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

– доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

– актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

– степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

– возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

– период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

– соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения».

Согласно п. 22а ФСО № 7, «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно пункту 22д ФСО № 7, 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.

В соответствии с описанием процесса оценки в рамках сравнительного подхода был **выбран метод количественных корректировок (метод сравнительного анализа продаж).**

Метод базируется на информации о недавно прошедших сделках с сопоставимыми объектами на рынке и сравнении оцениваемых объектов с объектами-аналогами (либо на основе использования информации о ценах предложения (спроса)). Математическая модель оценки объекта оценки с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в виде следующей суммы:

$$\text{С}_\text{О} = \sum_{i=1}^{k} W_i \times C_{Oi}\text{, где}$$

k – количество объектов-аналогов;

C_O – стоимости объекта оценки;

C_{Oi} – стоимость i-го объекта-аналога;

W_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки. При этом $\sum_{i=1}^{k} W_i = 1$. Определение стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го объекта-аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = \text{Ц}_i + \sum_{j=1}^{n} \Delta\text{ц}_{ij}\text{, где}$$

$Ц_i$ – цена i-го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

$Δц_{ij}$ – корректировка цены i-го объекта-аналога по j-му ценообразующему фактору

Корректировка цены i-го объекта-аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте. Из вышеприведенной формулы следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены объектов-аналогов, т. е. при корректировке происходит ответ на вопрос, сколько бы стоил объект-аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Расчет корректировок производится по формуле:

$$K_{кi} = (\frac{K_{кio}}{K_{кia}} - 1) \times 100\ \%\text{ , где}$$

$К_{кі}$ – корректировка по *i*-му фактору;

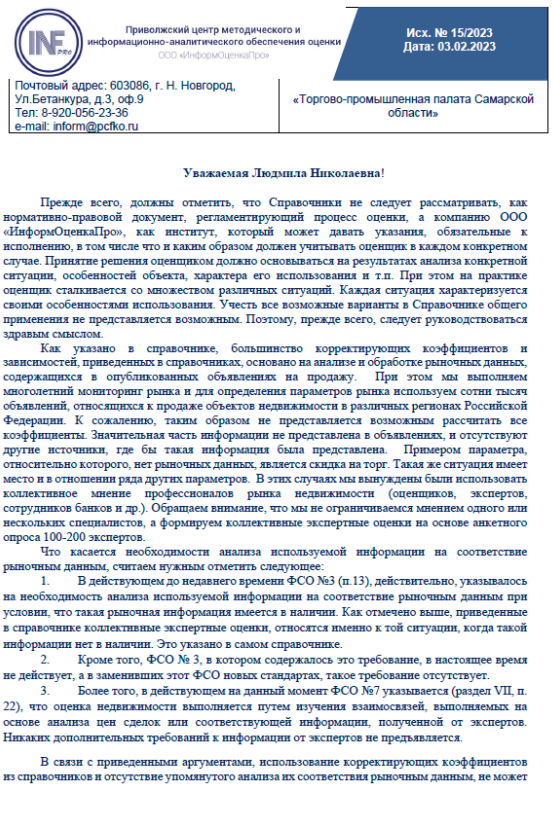
$К_{кіо}$ – коэффициент по *i*-му фактору объекта оценки;

$К_{кіа}$ – коэффициент по *i*-му фактору объекта аналога;

В п. 22 б) ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

В качестве объектов-аналогов отобраны наиболее сопоставимые с объектами оценки с учетом ограниченного количества предложений аналогичных объектов. В качестве единицы сравнения был принят 1 м^2 площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась арендная ставка за 1 м^2). К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят, исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости,

Для определения размера корректировок по тем или иным ценообразующим факторам, оценщик использует несколько источников информации – различные исследования (справочники). Данное действие не может вести к нарушению принципа однозначности и вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке по следующим причинам. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Требования законодательства об оценочной деятельности, в том числе федеральные стандарты оценки, не ограничивают оценщика использованием только одного источника информации – одного справочника или исследования. При этом, такие исследования (справочники) не являются нормативными документами, обязательными к применению. Использование различных методик для корректировок по независимым друг от друга элементам сравнения не запрещается, не нарушает принцип однозначности, поскольку, как указано выше, применяются для независимых друг от друга корректировок. Нарушение принципа однозначности возникает тогда, когда подменяются понятия, использованные в отчете об оценке, когда указанная информация не позволяет проследить логику (например, объект оценки – объект торгового назначения, а анализ рынка приводится для объектов офисного назначения; в качестве аналогов выбрано 4 объекта, а в расчете 3 объекта; объекты отличаются этажом расположения, но при этом корректировка на этаж не вносится; поправка на наличие инженерных коммуникаций на земельном участке для одного аналога вносится на основании результатов одного исследования, а для другого – на основании результатов другого исследования; в одном случае корректировка вносится, а в другом – нет, и т.п.). К примеру, представитель одной из организаций, осуществляющих статические исследования размера влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости различного назначения (справочник оценщика недвижимости), акцентирует внимание на то, что справочник не следует рассматривать как нормативно-правовой документ, регламентирующий процесс оценки, а организацию, которая составила справочник, как институт, который может давать указания, обязательные к исполнению, в том числе, что и каким образом должен учитывать оценщик в каждом конкретном случае (Информационное письмо ООО «ИнформОценкаПро» исх.№ 15/2023 от 03.02.2023 г.).



Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки
ООО «ИнформОценкаПро»

Исх. № 15/2023
Дата: 03.02.2023

Почтовый адрес: 603086, г. Н. Новгород,
Ул.Бетанкура, д.3, оф.9
Тел: 8-920-056-23-36
e-mail: inform@pcfko.ru

«Торгово-промышленная палата Самарской области»

Уважаемая Людмила Николаевна!

Прежде всего, должны отметить, что Справочники не следует рассматривать, как нормативно-правовой документ, регламентирующий процесс оценки, а компанию ООО «ИнформОценкаПро», как институт, который может давать указания, обязательные к исполнению, в том числе что и каким образом должен учитывать оценщик в каждом конкретном случае. Принятие решения оценщиком должно основываться на результатах анализа конкретной ситуации, особенностей объекта, характера его использования и т.п. При этом на практике оценщик сталкивается со множеством различных ситуаций. Каждая ситуация характеризуется своими особенностями использования. Учесть все возможные варианты в Справочнике общего применения не представляется возможным. Поэтому, прежде всего, следует руководствоваться здравым смыслом.

Как указано в справочнике, большинство корректирующих коэффициентов и зависимостей, приведенных в справочниках, основано на анализе и обработке рыночных данных, содержащихся в опубликованных объявлениях на продажу. При этом мы выполняем многолетний мониторинг рынка и для определения параметров рынка используем сотни тысяч объявлений, относящихся к продаже объектов недвижимости в различных регионах Российской Федерации. К сожалению, таким образом не представляется возможным рассчитать все коэффициенты. Значительная часть информации не представлена в объявлениях, и отсутствуют другие источники, где бы такая информация была представлена. Примером параметра, относительно которого, нет рыночных данных, является скидка на торг. Такая же ситуация имеет место и в отношении ряда других параметров. В этих случаях мы вынуждены были использовать коллективное мнение профессионалов рынка недвижимости (оценщиков, экспертов, сотрудников банков и др.). Обращаем внимание, что мы не ограничиваемся мнением одного или нескольких специалистов, а формируем коллективные экспертные оценки на основе анкетного опроса 100-200 экспертов.

Что касается необходимости анализа используемой информации на соответствие рыночным данным, считаем нужным отметить следующее:

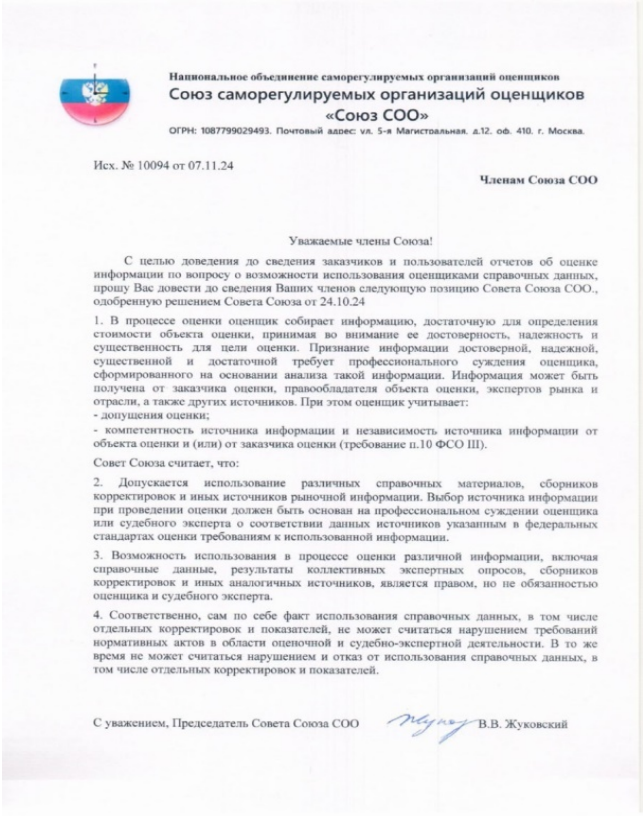
1. В действующем до недавнего времени ФСО №3 (п.13), действительно, указывалось на необходимость анализа используемой информации на соответствие рыночным данным при условии, что такая рыночная информация имеется в наличии. Как отмечено выше, приведенные в справочнике коллективные экспертные оценки, относятся именно к той ситуации, когда такой информации нет в наличии. Это указано в самом справочнике.
2. Кроме того, ФСО № 3, в котором содержалось это требование, в настоящее время не действует, а в заменивших этот ФСО новых стандартах, такое требование отсутствует.
3. Более того, в действующем на данный момент ФСО №7 указывается (раздел VII, п. 22), что оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выполняемых на основе анализа цен сделок или соответствующей информации, полученной от экспертов. Никаких дополнительных требований к информации от экспертов не предъявляется.

В связи с приведенными аргументами, использование корректирующих коэффициентов из справочников и отсутствие упомянутого анализа их соответствия рыночным данным, не может служить основанием для признания отчета по оценке, нарушающим соответствующие статьи Закона.

Считаем необходимым отметить, что приведенная в Справочнике информация не может заменить полноценный анализ конкретной ситуации, поэтому мы рекомендуем оценщикам не ограничиваться формальным использованием приведенных материалов, а сопоставлять их с другой имеющейся в распоряжении оценщика информацией и проводить собственные исследования факторов, определяющих стоимость оцениваемого объекта, что в соответствии с Федеральными стандартами является неотъемлемой частью работы оценщика в процессе оценки.

Благодарим Вас за интерес к нашим изданиям.

Исполнительный директор
ООО «ИнформОценкаПро» Д.В. Нестерова



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков
Союз саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»
ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная. д.12. оф. 410. г. Москва.

Исх. № 10094 от 07.11.24

Членам Союза СОО

Уважаемые члены Союза!

С целью доведения до сведения заказчиков и пользователей отчетов об оценке информации по вопросу о возможности использования оценщиками справочных данных, прошу Вас довести до сведения Ваших членов следующую позицию Совета Союза СОО., одобренную решением Совета Союза от 24.10.24

1. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также других источников. При этом оценщик учитывает:
- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (требование п.10 ФСО III).

Совет Союза считает, что:

2. Допускается использование различных справочных материалов, сборников корректировок и иных источников рыночной информации. Выбор источника информации при проведении оценки должен быть основан на профессиональном суждении оценщика или судебного эксперта о соответствии данных источников указанным в федеральных стандартах оценки требованиям к использованной информации.

3. Возможность использования в процессе оценки различной информации, включая справочные данные, результаты коллективных экспертных опросов, сборников корректировок и иных аналогичных источников, является правом, но не обязанностью оценщика и судебного эксперта.

4. Соответственно, сам по себе факт использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей, не может считаться нарушением требований нормативных актов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности. В то же время не может считаться нарушением и отказ от использования справочных данных, в том числе отдельных корректировок и показателей.

С уважением, Председатель Совета Союза СОО В.В. Жуковский

В соответствии с разд. IV ФСО III, в процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена, в том числе, от экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом, оценщик учитывает компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Согласно пп. 2 п. 2 ФСО VI, поскольку используемая информация о результатах исследования в сегменте ранка недвижимости является существенной и полученной из внешних источников, она должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников. Подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено в виде прямых ссылок на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также путем приведения реквизитов используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); а также в виде материалов и копий документов, информационных источников (п. 8 ФСО VI).

Иные требования работы с информацией, как то, ограниченность оценщика в ее использовании, не регламентируются. А, учитывая, что у оценщика нет оснований сомневаться в ее компетентности и независимости, а также принимая во внимание ее надежность и достоверность (принимаются и используются различными структурами (банками, риелторами, государственными органами, оценщиками)), а также ее подверженность оценщиком (выполнен п. 8 ФСО VI), такая информация используется оценщиком без ограничений.

Кроме того, доводы о наличии методологической ошибки вследствие использования для оценки различных систем корректировок, т.е. ограниченность оценщика возможностью использования результатов только одного исследования (справочника), отклоняются судами первой, апелляционной и кассационной инстанций.[41]

В настоящем подразделе будут описаны корректировки, которые будут использованы в настоящем подразделе – для расчета стоимости сравнительным подходом, а также для расчета рыночной ставки арендной платы в подразделе 6.2.2 отчета об оценке.

В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

[41] Находится в открытом доступе. Решение Рязанского областного суда от 18.11.2021 г. (дело № 3а-210/2021). Апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 22.03.2022 г. (дело № 66а-837/2022). Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 06.07.2022 г. (№ 88а-15198/2022).
https://oblsud--riz.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=13510941&delo_id=41&new=0&text_number=1
https://2kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=6397569&delo_id=43&new=0&text_number=1

Корректировка на вид права не вносится, поскольку объекты оценки и аналоги принадлежат правообладателям на праве собственности[42].

Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) не вносится, поскольку условия являются рыночными.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) не вносится, поскольку условия являются рыночными.

Корректировка на дату сделки (предложения, спроса):

данная корректировка отражает изменение цен на недвижимость за период от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Для расчета поправки на дату сделки (предложения, спроса) могут быть использованы данные исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[43]

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) 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:

1. от видов объектов коммерческой недвижимости и
2. 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 (в рублях за квадратный метр общей площади) 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:

КОММЕРЧЕСКИЕ									
	ПРОДАЖА				АРЕНДА				
Дата	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образователь ные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образователь ные, культурно-развлекатель ные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Дата публикации
01.01.2026	1,05	1,02	1,03	1,04	1,04	1,01	1,02	1,03	23.01.2026
01.07.2025	1,07	1,06	1,12	1,10	1,07	1,06	1,11	1,09	12.07.2025
01.01.2025	1,06	1,04	1,05	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
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	1,00	1,01	0,97	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
01.01.2019	1,02	1,01	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	22.01.2019
01.07.2018	1,01	1,00	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	23.07.2018
01.01.2018	1,00	0,98	0,98	0,98	0,99	0,96	1,01	1,00	23.01.2018
01.07.2017	1,01	1,03	0,97	0,97	1,02	1,02	0,97	0,96	21.07.2017
01.01.2017	0,99	0,99	0,96	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	20.01.2017
01.07.2016	1,01	0,98	1,00	1,04	0,97	0,97	0,98	0,97	21.07.2016

[42] Допущение. Объекты могут быть обременены долгосрочными договорами аренды, однако делается допущение, что арендная ставка соответствует рыночной для данного объекта, так как разумные субъекты хозяйственной деятельности (арендатор и арендодатель) обладают необходимой информацией об рыночном уровне ставок аренды, не действуют в ущерб собственным интересам и не вынуждены заключать договор аренды на невыгодных для себя условиях.

[43] https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti

01.01.2016	0,97	0,94	0,97	0,93	0,91	0,89	0,90	0,87	22.01.2016
01.07.2015	1,02	0,99	1,00	0,96	0,98	0,97	0,98	0,97	15.07.2015
01.01.2015	1,10	1,09	1,08	1,05	1,08	1,07	1,06	1,05	14.01.2015

2. С целью учёта территориального расположения объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырем основным группа территорий***:

Территориальный коэффициент по группам ***	КА	КБ	КВ	Кг ****	Дата публикации
01.01.2026	1,05	1,00	0,97	0,95	23.01.2026
01.07.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	12.07.2025
01.01.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	22.01.2025
01.07.2024	0,97	1,00	0,93	0,91	15.07.2024
01.01.2024	1,00	1,00	1,00	0,96	23.01.2024
01.07.2023	1,00	1,00	1,00	0,96	22.07.2023
01.01.2023	0, 99	0,99	1,00	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,01	0,98	0,97	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	0,98	0,97	21.01.2022
01.07.2021	0, 99	0,99	1,00	0,98	22.07.2021
01.01.2021	0, 99	0,99	1,00	0,98	23.01.2021
01.07.2020	0, 99	0,99	1,00	0,98	21.07.2020
01.01.2020	0, 99	0,99	1,00	0,98	22.01.2020
01.07.2019	0, 99	0,99	1,00	0,98	23.07.2019
01.01.2019	0, 99	0,99	1,00	0,98	22.01.2019
01.07.2018	0, 99	0,99	1,00	0,98	23.07.2018
01.01.2018	0, 99	0,99	1,00	0,98	23.01.2018
01.07.2017	0, 99	0,99	1,00	0,98	21.07.2017
01.01.2017	0, 99	0,99	1,00	0,98	20.01.2017
01.07.2016	0, 99	0,99	1,00	0,98	21.07.2016
01.01.2016	0, 99	0,99	1,00	0,98	22.01.2016
01.07.2015	0, 99	0,99	1,00	0,98	15.07.2015
01.01.2015	0, 99	0,99	1,00	0,98	14.01.2015

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

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

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

Кг – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введён с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений бизнеса и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением-ростом экономики и деловой активности - с другой.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодового периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \dots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \dots i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, \dots K_n$ – полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объектана территориях: А, Б, В, Г.

Вперёд

В исследовании указано. Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодового периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, **корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами**.

Так как все объекты аналоги представлены к продаже / аренде на апрель 2026, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка – корректировка цены предложения (уторгование):

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг»).

по результатам исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» [44]

[44] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Stathelp, проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,91	0,85	0,87	0,86	0,82
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,70	0,94	0,84	0,85	0,84	0,80
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,85	0,83	0,79
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,93	0,88	0,90	0,88	0,86

Примечание:

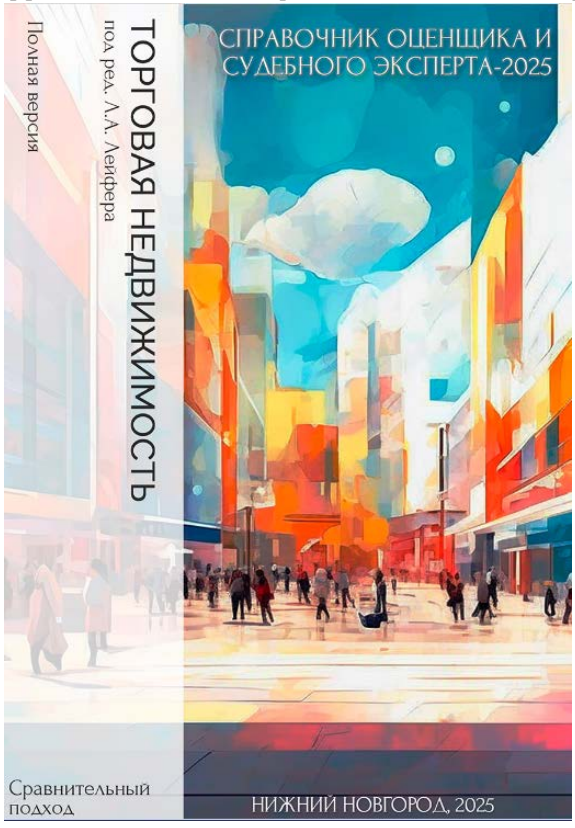
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, скидка на уторгование для цен помещений аналогичного назначения составляет:

- ***для цен предложения в среднем «-5%».***
- ***для арендных ставок в среднем «-4%».***

Корректировка на функциональное назначение:

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [45] приводится следующая классификация.





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

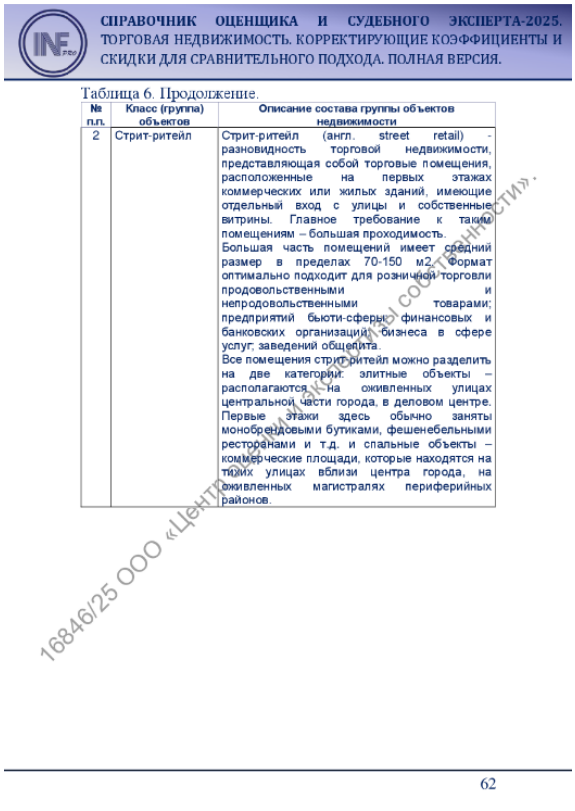
Таблица 6. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Торговая недвижимость	
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.

16846/25 ООО «Центр оценки и экспертизы собственности»

61

[45] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/



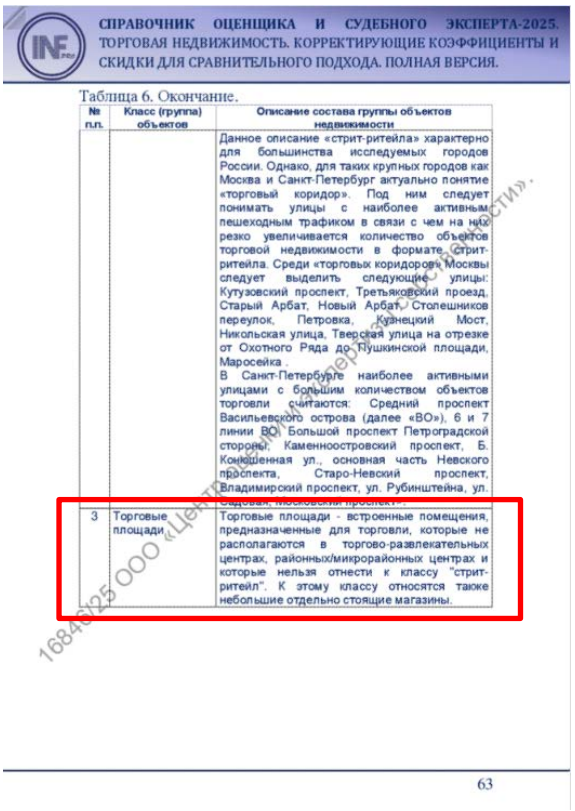
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

16846/25 ООО «Центр оценки и экспертизы собственности».

62



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 6. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка . В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
3	Торговые площади	Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

16846/25 ООО «Центр оценки и экспертизы собственности».

63



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 310. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,56	1,77	3,35
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,50	1,64	3,35
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,83	0,74	0,93
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,66	0,49	0,83

16846/25 ООО «Центр оценки и экспертизы собственности».

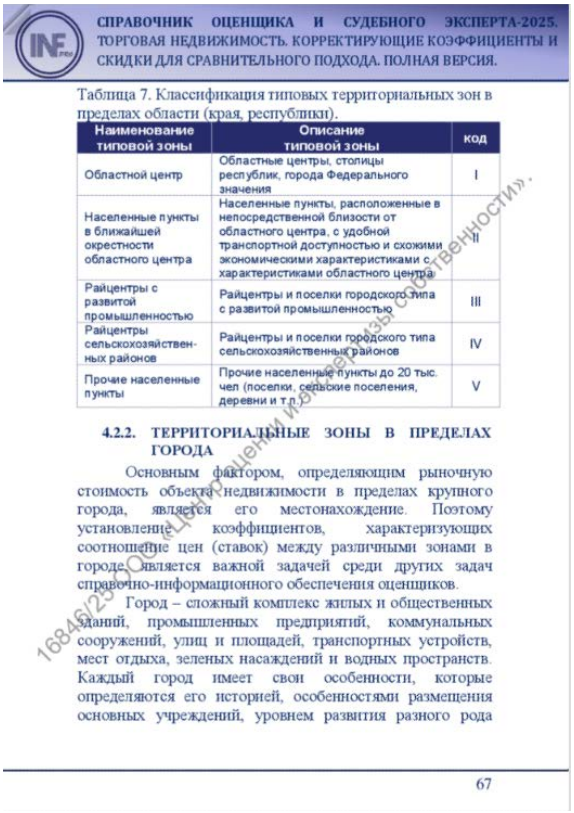
385

Корректировка не вносится, поскольку объект оценки и аналоги могут быть отнесены к сегменту рынка «коммерческая недвижимость» и подсегменту рынка: «коммерческая недвижимость торгового назначения».

Корректировка на место расположения (тип населенного пункта):

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [46].

[46] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
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 сельскохозяйствен-ных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

4.2.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение. Поэтому установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен (ставок) между различными зонами в городе, является важной задачей среди других задач справочно-информационного обеспечения оценщиков.

Город – сложный комплекс жилых и общественных зданий, промышленных предприятий, коммунальных сооружений, улиц и площадей, транспортных устройств, мест отдыха, зеленых насаждений и водных пространств. Каждый город имеет свои особенности, которые определяются его историей, особенностями размещения основных учреждений, уровнем развития разного рода

67



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы расширенных интервалов.

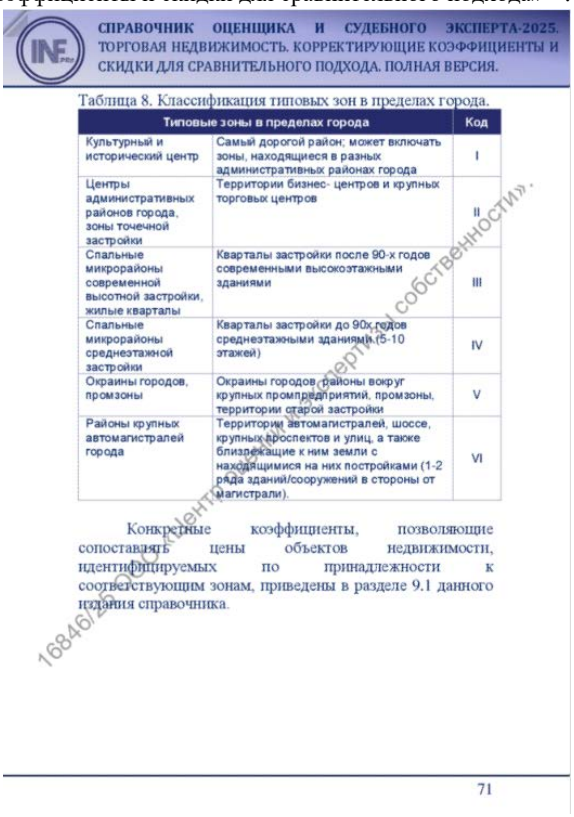
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,73	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,64	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,50	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,37	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,73	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,65	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,50	0,73
Прочие населенные пункты	0,49	0,37	0,62

110

В случае, если объекты оценки и / или аналоги принадлежат одновременно к нескольким территориальным зонам, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим зонам.

Корректировка на место расположения (ценовая зона в городе):

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [47].



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 8. Классификация типовых зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Конкретные коэффициенты, позволяющие сопоставлять цены объектов недвижимости, идентифицируемых по принадлежности к соответствующим зонам, приведены в разделе 9.1 данного издания справочника.

71



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 69. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,74	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,68	0,85
Окраины городов, промзоны	0,63	0,52	0,74
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,66	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,82	1,00
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,73	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67	0,85
Окраины городов, промзоны	0,63	0,51	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,75	0,65	0,86

172

[47] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/

В случае, если объекты оценки и / или аналоги принадлежат одновременно к нескольким территориальным зонам, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим зонам.

Корректировка на наличие выхода на красную линию:

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [48].



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,89	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91	0,93

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 91. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,88	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95

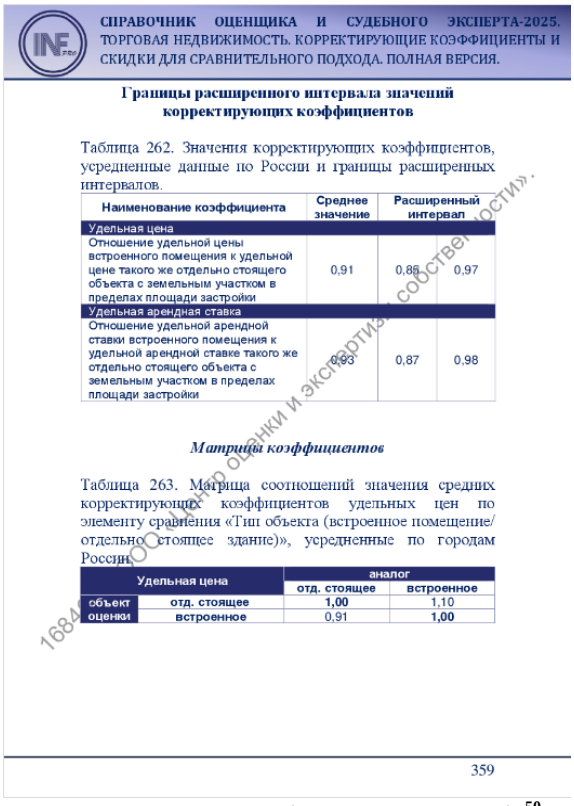
194

Корректировка на тип объекта:

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [49].

[48] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/

[49] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 262. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,88	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87	0,98

Матрицы коэффициентов

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России

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

359

Корректировка на расположения помещения в здании (этаж расположения):[50]

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [51].



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 318. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,93	0,86	1,00
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,73	0,89
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,67	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,73	0,81

397

Корректировка на масштаб (площадь):

по данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:[52]

[50] Если помещение расположено на разных этажах здания, определяется пропорционально общей площади помещений, расположенных на разных этажах здания.

[51] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/

[52] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4170-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2026-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^{n}$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,766
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = (S оц.об. / S аналога) К.торм.

<u>Корректировка на конструктивнуюя систему (материал стен здания):</u>

по данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:[53]

на Конструктивную систему (конструктивные отличия) зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			**1,00**
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,97	1,06	**1,01**
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,01	1,12	**1,06**
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,79	1,10	**0,93**
5	Некапитальные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,14	0,28	**0,21**

В случае, если материал стен объектов оценки и / или аналогов относится одновременно к нескольким типам, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим типам, либо, при наличии такой информации, пропорционально площади частей объекта, соответствующих тому или иному типу, площади объекта.

<u>Корректировка на наличие отдельного входа:</u>

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [54].

---

[53] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4178-na-konstruktivnuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda

[54] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 343. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,92	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 344. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	**1,00**	1,10
	нет	0,91	**1,00**

Таблица 345. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	**1,00**	1,04
	нет	0,96	**1,00**

1684073, ООО «Центр оценки и экспертизы собственности».

421

Корректировка на наличие и тип парковки:

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [55].



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 212. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной цене/арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без парковки к удельной цене/арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,90	0,84	0,96

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 213. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной цене/арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,85	1,00
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без парковки к удельной цене/арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,90	0,82	0,98

1684073, ООО «Центр оценки и экспертизы собственности».

301

Корректировка на наличие элементов благоустройства (инженерных коммуникаций):
по данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:[56]

[55] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/

[56] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4169-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

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

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,43	0,64	0,58
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

1. Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

При отсутствии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов. Объекты аналоги и объекты оценки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями (доступом к коммуникациям), поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта:

по данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:[57]

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или пятные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Корректировка на состояние объекта – износ недвижимости:

по данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:[58]

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statriel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,77	0,87	0,83
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,37	0,75	0,54
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу	0,08	0,32	0,18

В случае, если категория физического состояния объектов оценки и / или аналогов может быть отнесена к нескольким категориям, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим категориям, либо, при наличии такой информации, пропорционально площади частей объекта, принадлежащих к той или иной категории физического состояния, общей площади этого объектов.

Применение других элементов сравнения, для потенциального покупателя (арендатора) не будет существенно сказываться на стоимости (арендной ставке) объекта недвижимости.

Расчет взвешенной удельной стоимости

Весовые коэффициенты стоимости объектов-аналогов рассчитывались по следующему алгоритму:

- рассчитывалась сумма модулей показателей корректировок (показатель совокупной корректировки);
- рассчитывался коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- рассчитывался весовой коэффициент посредством деления коэффициента соответствия каждого объекта-аналога на общую сумму коэффициентов соответствия, рассчитанных на шаге 2 данного алгоритма.

Рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:[59]

[57] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

[58] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

[59] https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html, http://анодпо.рф/f/metodicheskiye_rekomendatsii.docx

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

Где,
K – искомый весовой коэффициент;
n –номер аналога
S_A - сумма корректировок по всем аналогам;
$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;
S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;
S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Стоимость сравнительным подходом определялась произведением площади объекта оценки и средневзвешенного значения стоимости 1 кв.м.

Для оценки надежности информации о ценах предложения отобранных аналогов по степени их однородности наиболее подходящей является методика, предполагающая расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используется для сравнения двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения, и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляет по формуле:[60]

$$V = \frac{\sigma}{X} \times 100\%, \text{ где}$$

V – значение вариации;

σ – среднее квадратичное отклонение;

X – средняя величина

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формирования выводов по результатам статистического анализа. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода (таблица №5).

Здесь и далее: В случае, если валовая корректировка по объектам-аналогам превышает 30%, то это говорит о недостаточном количестве наиболее сопоставимых аналогов, что требует приведение их характеристик к характеристикам объекта оценки, что, в свою очередь, требует внесения корректировок по ценообразующим факторам, по которым отличны объекты. В связи с этим (т.е. это и является обоснованием само по себе), данные аналоги могут быть рассмотрены в качестве аналогов, на основании цен (ставок) предложения которых может быть рассчитана стоимости (ставка) объекта оценки. В основе сравнительного подхода лежит поиск аналогов определенного сегмента рынка, схожих с объектом оценки по большинству признаков. Недостаточное количество аналогов в определенном сегменте требует поиска их в сравнимых сегментах, например, в сегменте объектов иного (близкого) функционального назначения, в сегменте объектов другой площади и капитальности и т.п. Таким образом, большое количество отличий будет вести к дополнительному числу больших корректировок. Этим может объясняться валовая корректировка, превышающая 30%. При этом следует отметить, что федеральным законодательством количественные размеры корректировок и величина валовой коррекции не регламентированы. Требование не превышения валовой корректировки в 30% идет из внутренних требований банковских или государственных структур и не имеет отражения ни в действующем оценочном законодательстве, ни в документах саморегулируемых организаций оценщиков, в связи с чем, оперирование данной величиной необоснованно.

[60] Частное от деления среднего квадратического отклонения и среднего значения рассчитывается с использованием функций Excel «=СТАНДОТКЛОН(диапазон)» и «=СРЗНАЧ(диапазон)».

Таблица №4.
Описание объектов аналогов.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации	62:29:0080081:323	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8118462195	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_689.3_m_4290842027	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_s_arendatorom_fintes_924.7_m_8083389389	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_575_m_4535690574	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1179.2_m_7703888849	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_s_magnit_i_magnit_kos-k_7997043176
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения
Место расположения	г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	г.Рязань, ул. Тимуровцев, 5к5	г.Рязань, ул. Старое Село, 2	г.Рязань, ул.Васильевская, 7	г.Рязань, ул. Чапаева, 56	г.Рязань, ул. Есенина, 112	г.Рязань, ул.Семинарская, 39[61]
Статус населенного пункта	I	I	I	I	I	I	I
Ценовая зона в городе	IV / V / VI	III / IV	III / IV	III / IV	III	I / III / IV	I / III / IV /V
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв.м	2 184,90	786,00	689,30	924,70	575,00	1 179,2	1 179,1
Цена предложения, рублей		62 880 000	74 000 000	73 976 000	28 750 000	135 000 000	90 000 000
Цена предложения, рублей/кв.м.		80 000	107 355	80 000	50 000	114 484	76 329
Дата оценки/продажи/предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Тип объекта (встроенное помещение - ВП, отдельно стоящее здание – ОСЗ с ЗУ)	ОСЗ с ЗУ	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП	ОСЗ с ЗУ
Этаж	1 этаж (74%), подвал (26%)	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Подвал	1 этаж	1-2 этаж, подвал
Конструктивная система	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие выхода на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие и тип парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние отделки	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3)) - 1 этаж часть / простая - 1 этаж часть, подвал	От строителей (без отделки)	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))
Физическое состояние объекта (здания в котором расположено помещение)	Хорошее - 1 этаж часть / удовлетворительное - 1 этаж часть, подвал	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее

[61] Кадастровые номера здания и земельного участка – 62:29:0080014:1052, 62:29:0080003:67. Площадь здания 1179,1 кв.м.

Таблица № 5.
Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Параметры оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации	62:29:0080081:323	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8118462195	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_689.3_m_4290842027	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_s_arendatorom_fintes_924.7_m_8083389389	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_575_m_4535690574	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1179.2_m_7703888849	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_s_magnit_i_magnit_kosk_7997043176
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения
Место расположения	г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	г.Рязань, ул. Тимуровцев, 5к5	г.Рязань, ул. Старое Село, 2	г.Рязань, ул.Васильевская, 7	г.Рязань, ул. Чапаева, 56	г.Рязань, ул. Есенина, 112	г.Рязань, ул.Семинарская, 39
Статус населенного пункта	I	I	I	I	I	I	I
Ценовая зона в городе (территориальная)	IV / V / VI	III / IV	III / IV	III / IV	III	I / III / IV	I / III / IV /V
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, кв.м.	2184,9	786,00	689,30	924,70	575,00	1 179,20	1 179,10
Цена предложения, рублей		62 880 000	74 000 000	73 976 000	28 750 000	135 000 000	90 000 000
Цена предложения, рублей/кв.м.		80 000	107 355	80 000	50 000	114 484	76 329
Дата оценки/продажи/предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	ОСЗ с ЗУ	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП	ОСЗ с ЗУ
Этаж	1 этаж (74%), подвал (26%)	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Подвал	1 этаж	1-2 этаж, подвал
Конструктивная система	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие выхода на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие и тип парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние отделки объекта	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3)) - 1 этаж часть / простая - 1 этаж часть, подвал	От строителей (без отделки)	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))
Физическое состояние объекта	Хорошее - 1 этаж часть / удовлетворительное - 1 этаж часть, подвал	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет	Право собственности, обременений нет
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		80 000	107 355	80 000	50 000	114 484	76 329
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Параметры оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
условия кредитования, иные условия)							
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		80 000	107 355	80 000	50 000	114 484	76 329
Корректировка на условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дата оценки/продажи/предложения		80 000	107 355	80 000	50 000	114 484	76 329
Индекс	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Корректировка на дату продажи (условия рынка - изменения цен за период между датами сделки и оценки)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		80 000	107 355	80 000	50 000	114 484	76 329
Скидка на торг (условия рынка)		Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Назначение		76 000	101 987	76 000	47 500	108 760	72 513
Коэффициент	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Место расположения		76 000	101 987	76 000	47 500	108 760	72 513
Статус населенного пункта	г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	г.Рязань, ул. Тимуровцев, 5к5	г.Рязань, ул. Старое Село, 2	г.Рязань, ул.Васильевская, 7	г.Рязань, ул. Чапаева, 56	г.Рязань, ул. Есенина, 112	г.Рязань, ул.Семинарская, 39
Коэффициент	I	I	I	I	I	I	I
Корректировка на месторасположение (СНП)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ценовая зона в городе (территориальная)		76 000	101 987	76 000	47 500	108 760	72 513
Коэффициент	IV / V / VI	III / IV	III / IV	III / IV	III	I / III / IV	I / III / IV /V
Корректировка на месторасположение (ЦЗГ-Т)	0,71 = =(0,76+0,63+0,75)/3	0,80 = (0,83+0,76)/2	0,80	0,80	0,83	0,86	0,81
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-14,0%	-17,0%	-11,0%
Наличие выхода на красную линию		68 400	91 788	68 400	40 850	90 271	64 537
Коэффициент	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на наличие выхода на красную линию	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)		68 400	91 788	68 400	40 850	90 271	64 537
Коэффициент	ОСЗ с ЗУ	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП	ОСЗ с ЗУ
Корректировка на тип объекта	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	1,00
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%
Расположение помещения в здании		75 240	100 967	75 240	44 935	99 298	64 537
Коэффициент	1 этаж (74%), подвал (26%)	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Подвал	1 этаж	1-2 этаж, подвал
Корректировка на расположение помещения в здании	0,94 = =1×74%+0,77×26%	1,00	1,00	0,81	0,77	1,00	0,90 =
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		-6,0%	-6,0%	16,0%	22,0%	-6,0%	4,0%
Площадь объекта, кв.м.		70 726	94 909	87 278	54 821	93 340	67 118
Коэффициент	2 184,9	786,0	689,3	924,7	575,0	1 179,2	1 179,1
Корректировка на масштаб		-15,09%	-16,85%	-12,85%	-19,23%	-9,40%	-9,40%
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		60 053	78 917	76 063	44 279	84 566	60 809
Конструктивная система	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на конструктивную систему		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		60 053	78 917	76 063	44 279	84 566	60 809

Параметры оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		60 053	78 917	76 063	44 279	84 566	60 809
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие и тип парковки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		60 053	78 917	76 063	44 279	84 566	60 809
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		60 053	78 917	76 063	44 279	84 566	60 809
Состояние отделки	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3)) - 1 этаж часть / простая - 1 этаж часть, подвал	От строителей (без отделки)	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))
Коэффициент[62]	1,16 = =1,21×42%+1,15×32%+ 1,09×26%	1,00	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Корректировка на состояние отделки объекта		16,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость, рублей/кв.м.		69 661	75 760	73 020	42 508	81 183	58 377
Физическое состояние объекта	Хорошее - 1 этаж часть / удовлетворительное - 1 этаж часть, подвал	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее
Коэффициент[63]	0,88 = =0,95×42%+0,83×32%+ 0,83×26%	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95
Корректировка на физическое состояние объекта		-12,0%	-12,0%	-7,0%	-7,0%	-12,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, рублей/м^2		61 302	66 669	67 909	39 532	71 441	54 291
Коэффициент вариации, %	**19,5%**						
Сумма абсолютных величин корректировок		74,1%	63,9%	64,9%	81,2%	63,4%	40,4%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,35	1,57	1,54	1,23	1,58	2,48
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	13,90%	16,10%	15,80%	12,60%	16,20%	25,40%
Значение доли скорректированной стоимости объекта аналога в средневзвешенной величине стоимости объекта, руб./кв. м		8 521	10 734	10 730	4 981	11 573	13 790
Средневзвешенная величина стоимости объекта недвижимости, руб./кв. м	**60 329**						
Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, рублей	**131 812 832**						

[62] **Здесь и далее:** коэффициент состояния отделки в зависимости от представленных в описании объекта фотографий и соотсветствия ремонта современным требованиям.
[63] **Здесь и далее:** коэффициент физического состояния принимается равным тому или иному значению из интервала в зависимости от состояния здания в котором расположен объект оценки, в зависимости от представленных в описании объекта фотографий и с использование сервисов «Яндекс.Карты» и «ГуглКарты» режим панорамы.

6.2.2. Определение стоимости доходным подходом

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 (пункт 11 ФСО V).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (пункт 23 ФСО №7):

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках доходного подхода для оценки объектов недвижимости возможно применение следующих методов:

1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.[64]

Во всех методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимости с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Согласно пункту 23в ФСО № 7, метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации доходов используется, если потоки дохода стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину или же возрастают умеренными темпами.

Согласно пункту 23г ФСО № 7, метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда предполагается, что будущие денежные потоки от объекта недвижимости будут существенно отличаться от текущих.

Согласно пункту 23д ФСО № 7, метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход используется, что обусловлено наличием достаточного состава информации по объекту оценки для расчета, в частности, данных о доходах, которые объект оценки способен приносить, а также данных о величине расходов и другие показатели, значения величин которых могут быть установлены на основании среднестатистических рыночных данных.

При выборе метода доходного подхода следует учитывать то обстоятельство, что была предоставлена выписка из ЕГРН и по данным Росреестра нет обременения в виде долгосрочного договора аренды (по данным заказчика договор аренды расторгнут (запись № 62-01/29-446/2002-25 от 18.12.2002 – справка о договоре аренды от 01.04.2002г. с ИП Титов С.А.(см.приложение)), обременение должно быть удалено из данных Росреестра), условия которого должны быть проанализированы. Исходя из предположения о том, что объект недвижимости, может генерировать стабильные потоки

[64] Пункт 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.154.

доходов длительный период времени и которые возрастают умеренными темпами, целесообразно применить **метод прямой капитализации**.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Расчет стоимости недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$C = \frac{NOY}{R_k} = \frac{ЧОД}{K_{капитализации}}, \text{ где}$$

NOY (ЧОД) – чистый операционный доход (ден.ед);

$R_к$– коэффициент капитализации (%);

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

– оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих данных по объекту оценки;

– оценка потерь от невзысканных арендных платежей и неполной загрузки. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяет действительный валовой доход;

– расчет издержек от эксплуатации оцениваемой недвижимости. Расчетная величина издержек вычитается из действительного валового дохода.

– полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Согласно пункту 23ж ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Потенциальный валовой доход (ПВД) [65] – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади объекта и установленной арендной ставки.

$$ПВД = A \times S,$$

где A – рыночная ставка арендной платы (годовая), рублей / кв.м. /год;

S – площадь арендопригодная, кв.м.

Следует иметь в виду, что не все площади объектов оценки могут быть сданы в аренду, иначе говоря, не все площади способны приносить доход. То есть такие площади не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Объект оценки в соответствии с анализом НЭИ может приносить потоки дохода как торгово-офисное помещение, например, может быть сдано в аренду; т.е. для определения потоков дохода необходимо определить рыночную ставку арендной платы для объектов недвижимости аналогичного назначения.

При этом, необходимо провести **описание процесса оценки в части применения подходов к определению рыночной ставки арендной платы (процесс выбора подходов к ее определению)**:

– **Обоснование использования/ отказа от использования сравнительного подхода**: сравнительный подход используется, что обусловлено наличием информации о предложении к аренде объектов, аналогичных объекту оценки, прежде всего по назначению, в отношении которого определяется рыночная ставка арендной платы, в рамках которого используется **метод сравнительного анализа** (выбор метода производится по аналогии с описанием процесса оценки в части применения сравнительного подхода в подразделе 6.2 отчета об оценке). **Вывод:** сравнительный подход используется.

– **Обоснование использования/ отказа от использования доходного подхода**: при определении рыночной ставки арендной платы доходным подходом, ее расчет основывается на определении периода окупаемости объекта недвижимости, установленного владельцем. Однако, данные по периодам окупаемости проектов, связанных с объектами недвижимости (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния объекта недвижимости), носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет доходным подходом. **Вывод:** доходный подход не используется.

– **Обоснование использования/ отказа от использования затратного подхода**: при определении рыночной ставки арендной платы затратным подходом, следует учитывать тот факт, что арендодатель при сдаче в аренду объекта недвижимости стремится покрыть все эксплуатационные затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости, в случае, если они не оплачиваются отдельно арендаторами, а также получить определенную прибыль (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния объекта недвижимости). Однако, если данные об эксплуатационных расходах могут быть выявлены путем анализа рынка аренды объектов недвижимости в результате консультаций с представителями арендодателей, то данные по закладываемой в ставку арендной платы норме прибыли носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет затратным подходом. **Вывод:** затратный подход не используется.

Общий вывод: для определения рыночной ставки аренды сравнительный подход используется, доходный и затратный подходы не используются.

[65] Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.140

В качестве сравнимых объектов были отобраны аналогичные объекты недвижимости, предлагавшиеся к аренде на дату оценки, которые, в сравнении с прочими объектами, представленными на рынке, в связи с отсутствием абсолютно идентичных объектов, наиболее сопоставимы, с учетом применения корректировок.

Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.[66] В качестве единицы сравнения был принят 1 м^2 площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась ставка арендной платы за 1 м^2/ мес.).

К ставке арендной платы за единицу сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости. В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировки производятся аналогично способам, представленным в рамках описания внесения корректировок для сравнительного подхода. Значения корректировок и ссылки на источники такой информации представлены в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

Корректировка на наличие коммунальных расходов в составе ставки аренды:

при расчете ставки аренды следует учитывать наличие в ее составе так называемых «типовых расходов арендатора» и исключать их, поскольку зачастую в состав операционных расходов собственника они не включаются. Например, традиционно оплата коммунальных расходов – электроснабжение, водоснабжение (холодное и горячее), водоотведение («оплачиваются по счетчику») и теплоснабжение (оплачивается пропорционально занимаемым арендаторам площадям и реже по тепловым счетчикам) и эксплуатационные расходы (уборка арендуемых помещений, интернет и телефонная связь (по договору на оказание услуг)), содержание территории и вывоз ТБО и текущий ремонт обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Расходы по охране и обеспечении безопасности также оплачиваются арендатором. Управление объектом (в том числе заработная плата обслуживающего персонала), налоговые платежи (имущество, земельный налог), страховые платежи и резерв на замещение являются расходами собственника (арендодателя) и оплачиваются из получаемого им дохода в виде арендных платежей.

В объявлениях о предложении к аренде не всегда в полном объеме представлена информация о включении, либо не включении в состав запрашиваемой ставки коммунальных и эксплуатационных расходов оплачиваемых арендатором, поэтому для уточнения этой информации проводится дополнительный опрос представителя арендодателя по телефону указанному в объявлении (получить письменное подтверждение подобной информации возможно только при выходе непосредственно на заключение договора). В случае, если в объявлениях не указаны сведения о содержании в ставке, например, коммунальных расходов арендатора, ставка считается очищенной от них.

Таким образом, в случае, если выявлено содержание в запрашиваемой ставке аренды коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, такую ставку следует уменьшить на типовую величину таких расходов, для ее приведения к единой характеристике со ставками за пользование другими отобранными аналогами (без таких расходов) и объектом оценки (ставка определяется без учета расходов арендатора). В соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости»[67].



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	3,6%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,4%	4,1%
Отопление	5,1%	3,2%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,4%	8,2%	18,6%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	1,5%	4,1%
Интернет и средства связи	1,6%	0,7%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	1,6%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,0%	3,6%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	1,9%	5,4%
Итого эксплуатационные платежи	15,4%	7,8%	23,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	5,6%	11,9%

15610/25 ООО «Центр оценки и экспертизы собственности»

79

[66] В ходе сбора информации было установлено, что предлагаемые ставки арендной платы за пользование объектами-аналогами не включают в себя коммунальные платежи (если в объявлениях не указано иное) (сведения из объявлений и телефоны, указанные в объявлениях о предложении к аренде).

[67] https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-недвижимости-2025-о-3/

Таблица № 6.
Сравнительный анализ аналогов.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации	62:29:0080081:323	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8118466310	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_300-600_m_1787091725	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1824_m_7703151609	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1120_m_7569914324	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_7884621496	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1755_m_8055098678
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения
Место расположения	г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	г.Рязань, ул. Тимуровцев, 5к5	г.Рязань, ул.Введенская, 115	г.Рязань, пл. 50-летия Октября, 2с1	г.Рязань, Касимовское ш., 67А	Рязань, ул. Чапаева, 56	г.Рязань, ул. Гагарина, 164
Статус населенного пункта	I	I	I	I	I	I	I
Ценовая зона в городе	IV / V / VI	III / IV	I / III / IV	II / III / IV	II / III / IV / VI	III	II / III / IV
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, кв.м	2 184,90	786,00	600,00	1 824,00	1 120,00	1 000,00	1 755,00
Цена предложения, рублей/месяц		628 800	510 000	1 500 000	784 000	700 000	1 316 250
Цена предложения, рублей/кв.м./месяц		800	850	822	700	700	750
Состав ставки арендной платы	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника
Дата предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	ОСЗ с ЗУ	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП
Этаж	1 этаж (74%), подвал (26%)	1 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Конструктивная система	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие выхода на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние отделки объекта	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3)) - 1 этаж часть / простая - 1 этаж часть, подвал	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))
Физическое состояние объекта[68]	**Хорошее (с учетом ремонта)**	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

[68] **Для объектов оценки указано значение после завершения ремонтных работ. Затраты на проведение ремонтных работ приведены и учтены в расчете ниже.**

Таблица № 7.

Расчет арендной ставки за пользование объектом оценки сравнительным подходом

Параметры оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 8
Источник информации	62:29:0080081:323	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8118466310	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_300-600_m_1787091725	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1824_m_7703151609	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1120_m_7569914324	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_7884621496	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1755_m_8055098678
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения
Место расположения	г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	г.Рязань, ул. Тимуровцев, 5к5	г.Рязань, ул.Введенская, 115	г.Рязань, пл. 50-летия Октября, 2с1	г.Рязань, Касимовское ш., 67А	Рязань, ул. Чапаева, 56	г.Рязань, ул. Гагарина, 164
Статус населенного пункта	I	I	I	I	I	I	I
Ценовая зона в городе	IV / V / VI	III / IV	I / III / IV	II / III / IV	II / III / IV / VI	III	II / III / IV
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, м^2	2184,9	786	600	1824	1120	1000	1755
Цена предложения, рублей/месяц		628 800	510 000	1 500 000	784 000	700 000	1 316 250
Цена предложения, рублей/кв.м./месяц		800	850	822	700	700	750
Состав ставки аренды	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника
Дата оценки/продажи/предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	ОСЗ с ЗУ	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП
Этаж	1 этаж (74%), подвал (26%)	1 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Конструктивная система	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие выхода на красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние отделки	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3)) - 1 этаж часть / простая - 1 этаж часть, подвал	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))
Физическое состояние объекта	Хорошее (с учетом ремонта)	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений	Право пользования на условиях аренды, без обременений
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		800	850	822	700	700	750
Условия финансирования состоявшейся или	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Параметры оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 8
предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)							
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		800	850	822	700	700	750
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		800	850	822	700	700	750
Состав ставки арендной платы	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника	Операционные расходы собственника
Корректировка на состав ставки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дата оценки/продажи/предложения		800	850	822	700	700	750
Индекс	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Корректировка на дату продажи (условия рынка - изменения цен за период между датами сделки и оценки)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		800	850	822	700	700	750
Скидка на торг (условия рынка)		Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения	Цена актуальная, цена предложения, возможна скидка к цене предложения
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Назначение функциональное		768	816	789	672	672	720
Коэффициент	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка на назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Место расположения		768	816	789	672	672	720
Статус населенного пункта	г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	г.Рязань, ул. Тимуровцев, 5к5	г.Рязань, ул.Введенская, 115	г.Рязань, пл. 50-летия Октября, 2с1	г.Рязань, Касимовское ш., 67А	Рязань, ул. Чапаева, 56	г.Рязань, ул. Гагарина, 164
Коэффициент	I	I	I	I	I	I	I
Корректировка на месторасположение (СНП)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ценовая зона в городе (территориальная)		768	816	789	672	672	720
Коэффициент	IV / V / VI	III / IV	I / III / IV	II / III / IV	II / III / IV / VI	III	II / III / IV
Корректировка на месторасположение (ЦЗГ)	0,71	0,80	0,86	0,83	0,81	0,83	0,83
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		-10,0%	-17,0%	-14,0%	-12,0%	-14,0%	-14,0%
Наличие выхода на красную линию		691	677	679	591	578	619
Коэффициент	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на наличие выхода на красную линию	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)		691	677	679	591	578	619
Коэффициент	ОСЗ с ЗУ	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП	ВП

Параметры оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 8
Корректировка на тип объекта	1,00	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Расположение помещения в здании		746	731	733	638	624	669
Коэффициент	1 этаж (74%), подвал (26%)	1 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение помещения в здании	0,94	1,00	1,00	0,87	1,00	0,87	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		-6,0%	-6,0%	8,0%	-6,0%	8,0%	-6,0%
Площадь объекта, кв.м.		701	687	792	600	674	629
Коэффициент	2 184,9	786,0	600,0	1 824,0	1 120,0	1 000,0	1 755,0
Корректировка на масштаб		-15,09%	-18,68%	-2,85%	-10,14%	-11,75%	-3,44%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		595	559	769	539	595	607
Материал стен объекта	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)	Капитальные (1)
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		595	559	769	539	595	607
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		595	559	769	539	595	607
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на доступность посещения объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		595	559	769	539	595	607
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие коммуникаций		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		595	559	769	539	595	607
Состояние отделки объекта	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3)) - 1 этаж часть / простая - 1 этаж часть, подвал	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))	Типовой ремонт (улучшенная отделка (3))
Коэффициент	1,16	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Корректировка на состояние отделки объекта		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		571	537	738	517	571	583
Физическое состояние объекта	Хорошее (с учетом ремонта)	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка на физическое состояние объекта		-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц		542	510	738	517	571	583
Коэффициент вариации, %	**15%**						
Сумма абсолютных величин корректировок		52,1%	62,7%	40,9%	44,1%	49,8%	39,4%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,92	1,60	2,45	2,27	2,01	2,54
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	15,00%	12,50%	19,20%	17,70%	15,70%	19,80%

Параметры оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 8
Значение доли скорректированной стоимости объекта аналога в средневзвешенной величине арендной ставки объекта недвижимости, рублей/кв.м/месяц		81	64	142	92	90	115
Средневзвешенная величина арендной ставки объекта недвижимости, рублей/кв.м/месяц	**584**						
Средневзвешенная ставка арендной платы, рублей/кв.м/год	**7 008**						

Таким образом, рыночная ставка арендной платы для объектов оценки составит:

Таблица №8.

№ п/п	Объект	Площадь, кв.м	Ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц	Ставка арендной платы, рублей/кв.м/год
1	Здание, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	2 184,9	584	7 008

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход определяется по формуле:[69]

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

По данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[70] процент недозагрузки составляет в среднем **11% = (1-0,89)×100%**



Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2025 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,87	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,93
4	Производственные помещения и здания	0,68	0,92	0,84

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	**0,89**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,87	**0,77**
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	**0,93**
4	Производственные помещения и здания	0,68	0,92	**0,84**

Можно утверждать, основываясь на сведениях, предоставленных в прошлых периодах представителями ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), что случаи невыплаты арендной платы редки, так как при заключении договоров аренды берется гарантийное обеспечение – фиксированная арендная плата за первый и последний полные месяцы срока аренды. Таким образом, потери при сборе арендного дохода равны 0.

Данные о прочих доходах отсутствуют и в расчетах не учитываются.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)[71]

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой доход, определяемый как разница действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (эксплуатационных) (ОР) в год (за исключением амортизационных отчислений). В данном случае, определяются чистые потоки доходов по годам прогнозного периода.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на следующие виды:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные, расходы;
- расходы на замещение, или резервы

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплату обслуживающему персоналу и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование). Предполагается, что денежные средства резервируются на специальном счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов и продолжительности срока их полезной жизни. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

Операционные расходы определяются на основе рыночных показателей для объектов подобного типа.

По данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[72]

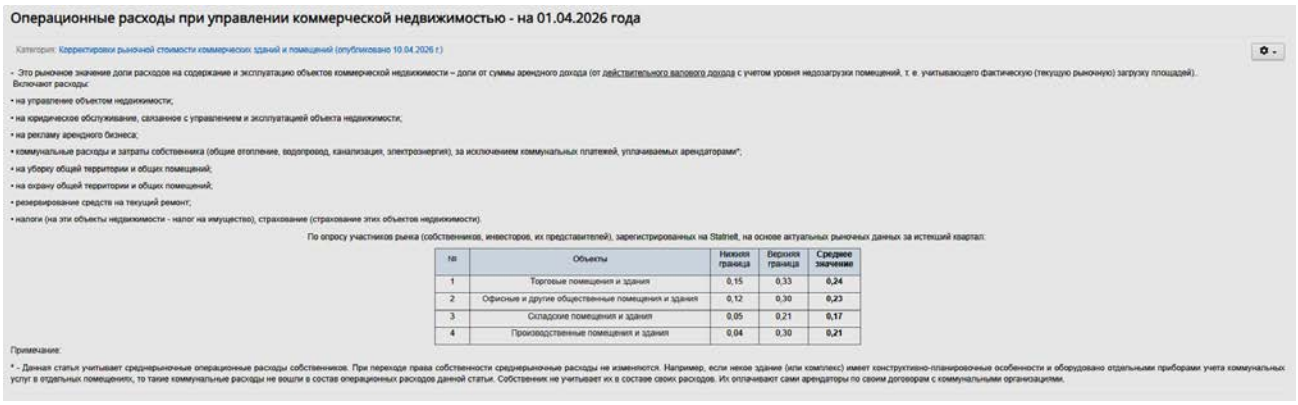
---

[69] Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.143.

[70] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4180-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda

[71] Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.144.

[72] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4182-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2026-goda



Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,30	0,23
3	Складские помещения и здания	0,05	0,21	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	0,21

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	**0,24**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,30	**0,23**
3	Складские помещения и здания	0,05	0,21	**0,17**
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	**0,21**

Таким образом, рыночное значение операционных расходов (типичные расходы которые несет арендодатель аналогичной недвижимости), составит не менее **15% от ДВД.**

Текущие затраты на приведение объекта к принятому варианту НЭИ (затраты на ремонт). Исходя из принятого варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости (НЭИ), а также учитывая фактическое состояние объекта оценки, оценщик сделал вывод о том, что текущие затраты на приведение объекта оценки к варианту НЭИ (состояние, в котором возможна нормальная эксплуатация объекта) составят 5 600 рублей / кв.м[73]. Таким образом, учитывая состояние отделки на дату оценки расходы составят:

Таблица №9.

№ п/п	Объект	Этаж	Площадь, кв.м	Затраты на ремонт рублей/кв.м	Затраты на ремонт рублей
1	Здание, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	1 этаж	709	5 600	3 968 160
	Здание, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	подвал	565	5 600	3 165 120

По данным «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [74].

[73] Учитывая площадь объекта, при проведении ремонтных работ данная часть помещений будет отнесена к вспомогательным с более низким уровнем качества ремонтных работ поэтому используется среднее значение для ремонтов типа косметический.

[74] Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-и-судебного-эксп-13/

Таблица 436. Типы ремонта (виды ремонтных работ).

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объёма работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт торговых помещений быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.

Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

В таблицах 437-439 приведены:

- удельная стоимость ремонта без стоимости материалов (стоимость ремонтных работ);
- стоимость материалов (в процентах от стоимости ремонтных работ);
- удельная стоимость ремонта, включая стоимость материалов.

Таблица 439. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	3400	2200	5600
Эконом	4100	2700	6800
Стандарт	5400	3500	8900
Премиум	9500	6200	15700

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 440 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

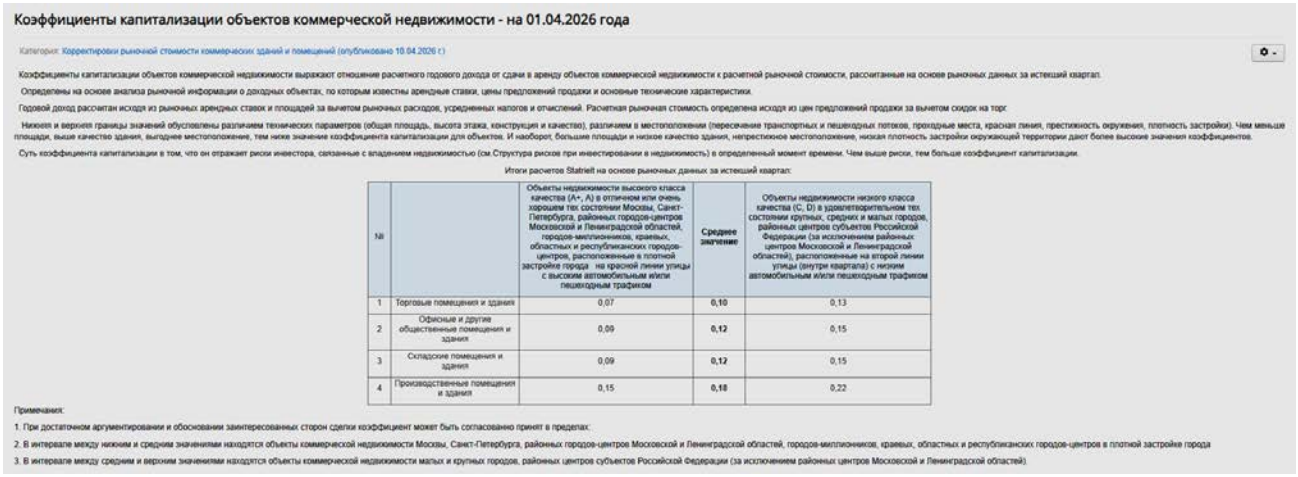
Таблица 440. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-5600	-6800	-8900	-15700
	Косметический	5600	0	-1200	-3300	-10100
	Эконом	6800	1200	0	-2100	-8900
	Стандарт	8900	3300	2100	0	-6800
	Премиум	15700	10100	8900	6800	0

Определение коэффициента капитализации ($R_к$).

По данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[75]

[75] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	**0,10**	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,12**	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	**0,12**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	**0,18**	0,22

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	**0,10**	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,12**	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	**0,12**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	**0,18**	0,22

Результаты оценки рыночной стоимости доходным подходом по состоянию на дату оценки приведены в таблице №10.

Таблица №10.

Показатель	**Объект оценки 62:29:0080081:323**
Площадь, кв.м	2 184,90
Ставка арендной платы, рублей/кв.м/месяц	584
Ставка арендной платы, рублей/кв.м/год	7 008
ПВД, рублей/год	15 311 779
Потери, %	11,00%
Потери, рублей	1 684 296
ДВД, рублей/год	13 627 483
Операционные расходы, % (от ПВД)	15,00%
Операционные расходы, рублей/год	2 044 122
Чистый операционный доход (ЧОД$_0$), рублей	11 583 361
Ставка капитализации (R_K)	10,00%
Стоимость, определенная доходным подходом, рублей	**115 833 610**
Стоимость, определенная доходным подходом, рублей/кв.м	53 016
Текущие затраты на приведение объекта к принятому варианту НЭИ, рублей	7 133 280
Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом (с учетом затрат на НЭИ), рублей	**108 700 330**
Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом (с учетом затрат на НЭИ), рублей/кв.м	49 751

6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки

Стоимости, полученные использованными подходами, составили:

Таблица №11.

Стоимости, полученные использованными подходами

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1	Объект недвижимости в составе: **Здание**, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г. **Земельный участок**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань.	Не применим	108 700 330	131 812 832

Согласно п. 28 ФСО № 7, в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Для объяснения расхождения полученных результатов необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком **диапазона стоимости**, полученной при применении другого подхода (методов).

В основу определения диапазонов стоимости могут быть положены «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» (Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»).[76]

Для определения диапазонов может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости (на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002-15 гг.).

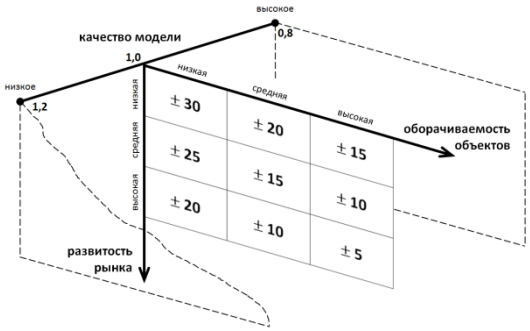


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

– низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
– средняя – региональные центры;
– высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

– низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
– средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
– высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

– качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;

– количества параметров в расчетной модели. Например, затратный подход (земельный участок – цены объектов-аналогов, корректировки; затраты на замещение (воспроизводство) – удельные затраты на строительство объекта-аналога, корректировки, прибыль предпринимателя; износы и устаревания); сравнительный подход (цены объектов-аналогов; корректировки); доходный подход (ставка арендной платы объектов-аналогов; корректировки; составляющие затрат (коммунальные услуги, налоги, управление и пр.); темпы изменения показателей в течение времени; ставка дисконтирования и коэффициент капитализации);

– характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных

[76] https://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед.

$$C_{min(max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}),$$

$C_{min(max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле.
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Стоимость, полученная по отдельным подходам к оценке, может находиться в границах либо вне границ диапазонов стоимости, полученной по другим подходам к оценке.

1. При попадании стоимостей, полученных по отдельным подходам к оценке, в границы диапазонов стоимостей, полученных по другим подходам к оценке, границы интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 30 ФСО № 7), могут быть определены следующим образом:

- *Вариант 1* – как крайние границы диапазонов стоимости подходов (в этом случае интервал будет шире и вероятность попадания стоимости в полученный интервал выше);
- *Вариант 2* – на основе средней величины диапазонов подходов.

2. Причины непопадания стоимостей, полученных по отдельным подходам к оценке, в границы диапазонов стоимостей, полученных по другим подходам к оценке, могут быть следующие:

- при реализации подходов к оценке допущены ошибки технического или методического характера;
- допущена ошибка при определении границ диапазонов;
- имеющаяся информация не позволяет учесть один или несколько ценообразующих параметров в рамках конкретного подхода к оценке (метода оценки) или такой учет нецелесообразен, поскольку приводит к вырождению подхода к оценке или характеризуется высокой погрешностью.

3. Третий вариант требует дополнительного комментария. Возможна ситуация, когда расхождение стоимостей (непопадание в границы диапазонов стоимости, полученной по другим подходам) может иметь объективный характер и *возможно согласование* таких стоимостей для определения итоговой величины рыночной стоимости после соответствующего анализа с установлением причин расхождений. В таких ситуациях целесообразно обращать внимание не только на попадание полученных промежуточных результатов в диапазоны стоимости, полученных по другим подходам, но и также *на пересечение, либо непересечение самих диапазонов*. Случаи непопадания стоимости подхода в диапазон других подходов целесообразно делить на случаи, когда диапазоны стоимостей, полученных отдельными подходами:

- пересекаются;
- не пересекаются.

В первом случае (т.е. когда пересекаются), несмотря на существенность расхождения промежуточных результатов, они могут быть согласованы после соответствующего анализа.

Для данного случая, диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) составил ± 30%. Так, развитость рынка и оборачиваемость низкая – объект оценки большой площади (см. 3D-матрицу выше).

Таблица № 12

Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке	
	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические, оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования
Качество модели	1,0	1,2

Таблица № 12.1
Анализ диапазонов стоимости.

Параметр	Подход к оценке	
	сравнительный	**доходный**
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	30,0	
Показатель качества модели, ед.	1,0	1,2
Диапазон стоимости, ± %	30,0	36,0
Результат расчета, ₽	131 812 832	108 700 330
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), ₽	92 268 982	69 568 211
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), ₽	171 356 682	147 832 449
Существенность отличий	Отличия **несущественны**: результаты сравнительного и доходного подходов находятся в границах диапазонов стоимости, полученной сравнительным и доходным подходами.	
Анализ и установление причин расхождений	Проведенный анализ показал, что при реализации подходов к оценке не были допущены ошибки технического или методического характера; не были допущены ошибки при определении границ диапазонов; были учтены все значимые ценообразующие параметры. Сравнительный подход. Рынок купли-продажи аналогичных объектов ограничен; исходя из этого, оценка проводится на основе тех предложений, что имеются на рынке, что, в отсутствии идентичных объектов, требует внесения корректировок, в том числе на функциональное назначение. При этом, использованная существенная информация о ценах предложения получена из открытых источников – не подвергается сомнению и достоверности, т.е. соответствует рыночному уровню и рыночной ситуации. В основе расчета стоимости доходным подходом лежит определение рыночной ставки аренды. Использованная существенная информация о ставках аренды получена из открытых источников – не подвергается сомнению и достоверности, т.е. соответствует рыночному уровню и рыночной ситуации. При этом, расчет стоимости доходным подходом предполагает использование нескольких прогнозных показателей: операционных расходов, заполняемости, ставки капитализации на основе экспертно-аналитической информации и др.	
	Учитывая вышеизложенное, оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.	

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов стоимости применен метод анализа иерархий (МАИ).

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство;

7 – значительное превосходство;

9 – очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

При сравнении критериев решается вопрос – какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

В общем виде при согласовании результатов стоимости следует учитывать:

1. Доходный подход. Доходный подход основан на том, какую отдачу получит инвестор на вложенный капитал. Другими словами стоимость, рассчитанная доходным методом, называется инвестиционной. Данная стоимость учитывает прибыльность комплекса объектов недвижимости, операционные расходы, связанные с эксплуатацией объекта, а также учитывает планируемое изменение во времени доходов. Доходный подход наиболее полно позволяет учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: потенциальная доходность. Доходный подход не является идеальным, поскольку в нём используются прогнозные величины ставок арендной платы на несколько лет вперёд. Доходный подход является предпочтительным, а иногда единственно возможным, для оценки крупных торговых объектов и др., когда сопоставимых объектов на рынке купли-продажи недостаточно и/ или каждый сходный по функциональному назначению объект индивидуален, поскольку будет иметь различный уровень доходности, что обусловлено, прежде всего, конкретным месторасположением, а отсюда, «средней» проходимостью.

2. Сравнительный подход. Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму

больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным. Является наиболее отвечающим рыночным условиям, т.к. наиболее точно отражает специфику объекта, конъюнктуру рынка, существующие спрос и предложение, и другие факторы, формирующие цены на объекты этого рынка. Недостатки сравнительного подхода: невозможность проверки выполнения всех условий и требований, необходимых для того, чтобы цена сделки по продаже комплекса объектов недвижимости могла считаться рыночной; недостаточная полнота данных о физических и экономических характеристиках объектов-аналогов; информация о сделках купли-продажи относится к разряду коммерческих тайн, и, следовательно, доступ к ней крайне ограничен.

3. Затратный подход. Не учитывает рыночную ситуацию на дату оценки. Не учитывает перспектив развития рынка недвижимости. Не учитывает риски. Статичен. Отсутствуют связи с настоящими и будущими доходами от эксплуатации объекта недвижимости.

Расчёт весовых коэффициентов использованных подходов к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

Таблица № 13.1

Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев:

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4}$ = 1,000	1,000/4,000 = 0,250
Б	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4}$ = 1,000	1,000/4,000 = 0,250
В	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4}$ = 1,000	1,000/4,000 = 0,250
Г	1	1	1	1	$(1*1*1*1)^{1/4}$ = 1,000	1,000/4,000 = 0,250
Сумма					4,000	1,000

Таблица № 13.2

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца:

	С	Д		Вес метода по критерию А
С	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 13.3

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

	С	Д		Вес метода по критерию Б
С	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Сумма			2,121	1,000

Таблица №13.4

Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

	С	Д		Вес метода по критерию В
С	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Сумма			2,121	1,000

Таблица № 13.5

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость:

	С	Д		Вес метода по критерию Г
С	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}$ = 1,000	1,000/2,000 = 0,500
Сумма			2,121	1,000

Таблица № 13.6

Итоговое значение весов для каждого метода:

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,250	0,250	0,250	0,250	
С	0,500	0,500	0,500	0,500	0,250*0,500 + 0,250*0,500 + 0,250*0,500 + 0,250*0,500 = **0,500**
Д	0,500	0,500	0,500	0,500	0,250*0,500 + 0,250*0,500 + 0,250*0,500 + 0,250*0,500 = **0,500**
Сумма					1,000

В соответствии с этими соображениями, при выводе итоговой стоимости объекта весовые коэффициенты распределились следующим образом (таблица №13.7).

Таблица №13.7.

Подход к оценке	Вес
Сравнительный	0,500
Доходный	0,500

В общем виде, итоговая стоимость определяется по формуле:

$$С_И = \sum С_{Пi} \times У_{Пi}, \text{ где}$$

$С_И$ – итоговая стоимость, руб.;

$С_{Пi}$ – стоимость, определенная в рамках одно из использованных подходов (сравнительный, доходный и/ или

затратный), руб.;

$У_{Пi}$ – удельный вес использованного подхода в итоговой стоимости, %

В соответствии с этими соображениями, при выводе итоговой стоимости, весовые коэффициенты использованных подходов к оценке распределились следующим образом:

Таблица №14.1

Рыночная стоимость, полученная после согласования результатов оценки.

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, полученная после согласования результатов оценки, в том числе рыночная стоимость прав на земельный участок под зданием (ЕОН), руб.
1	Объект недвижимости (приложение №1 к договору №2005/2026 от 20.05.2026 г.) в составе: **Здание**, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г. **Земельный участок**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань.	Не применим	108 700 330	131 812 832	120 256 581
	Удельный вес использованного подхода	**0%**	**50%**	**50%**	

Рыночная стоимость (единого объекта недвижимости - ЕОН) равна:

$$PC_{ЕОН} = PC_{ОКС} + PC_{прав\ на\ земельный\ участок\ под\ ОКС}$$

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р[77] (далее «Методические рекомендации») при оценке земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения.

В рамках доходного подхода используются:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

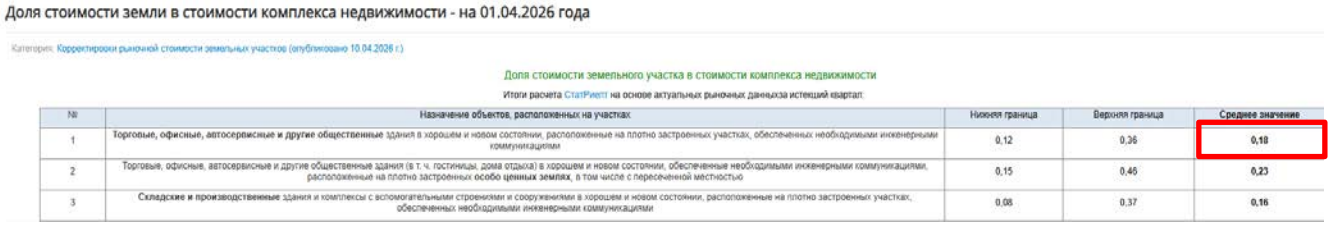
Учитывая наличие доступной информации, наиболее применим **метод распределения,** обоснование применения которого приводится ниже. **Метод распределения** основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их 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. При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (ЕОН = земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

[77] https://docs.cntd.ru/document/901814896

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: https://realty.yandex.ru/, https:www.avito.ru. http://realty.dmir.ru , http://zdanie.info, http://www.rosrealt.ru/ и других сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право).Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений. В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства. На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства). Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения. Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

По данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[78]



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,36	0,18
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,46	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	0,16

Таблица №14.2.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная после согласования результатов оценки, в том числе рыночная стоимость прав на земельный участок под зданием (ЕОН), руб., округленно до целой тысячи	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	Рыночная стоимость прав на земельный участок под зданием (ЗУ), руб. округленно до целой тысячи	Рыночная стоимость, без учета рыночной стоимости прав на земельный участок (ОКС), руб. округленно до целой тысячи
1	Объект недвижимости (приложение №1 к договору №2005/2026 от 20.05.2026 г.) в составе: **Здание**, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г. **Земельный участок**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань.	120 257 000	0,18	21 646 000	98 611 000

Таблица №14.3.

Итоговая величина стоимости, округленно.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей
1	Здание, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных: 2, в том числе подземных 1, площадь 2184,9 кв. м, кадастровый номер 62:29:0080081:323. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г	98 611 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: магазины, площадь 4020 кв.м, кадастровый номер 62:29:0080081:2275. Адрес: Российская Федерация, Рязанская область, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань	21 646 000
	ИТОГО	**120 257 000**

[78] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4125-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

7. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

– изложенные в данном отчете факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

– сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;

– мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;

– наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

– оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО I-VI, ФСО № 7, 9, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, от 25.09.2014 г. № 611, от 01.06.2015г. №327, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»;

– оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению данного отчёта, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г;

– оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;

– оценщик произвел обследование имущества лично и никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

– настоящий отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы Заказчиком.

С уважением,

Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности» _____ **Дуванов Д.Н.**

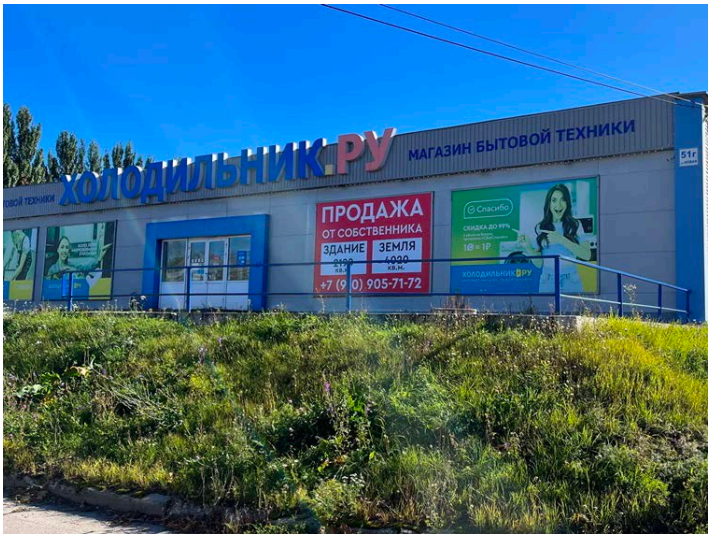
Оценщик _____ **Харитонов Р.В.**

8. Перечень использованных для оценки данных

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчетом об оценке (ФСО VI)»).
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные решением Совета РОО от 29.12.2020 г. (протокол № 29), СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07.11.2022 г. (протокол № 28-С).
7. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, утвержденными Советом РОО 21.11.2018 г. (Протокол № 67-Р).
8. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.
10. Оценка недвижимости: Учебник для студентов вузов/ Финансовая академия при Правительстве РФ: Институт профессиональной оценки; Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил.
12. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
13. Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2025.
14. Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н-Новгород – 2025.
15. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Н-Новгород – 2025.
16. Материалы исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (на 01.01.2026 г.) (онлайн материалы https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026g).
17. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ссылки на использованную информацию содержатся в текстовой части отчета об оценке).

9. Приложение

Фотоматериалы





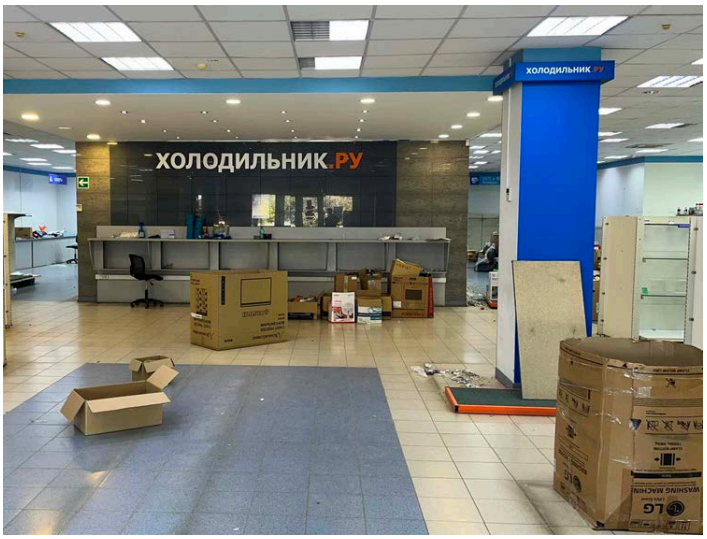


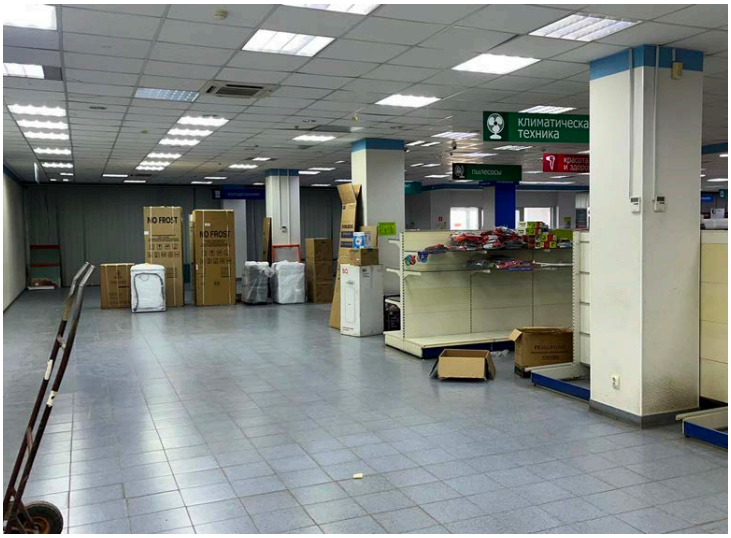


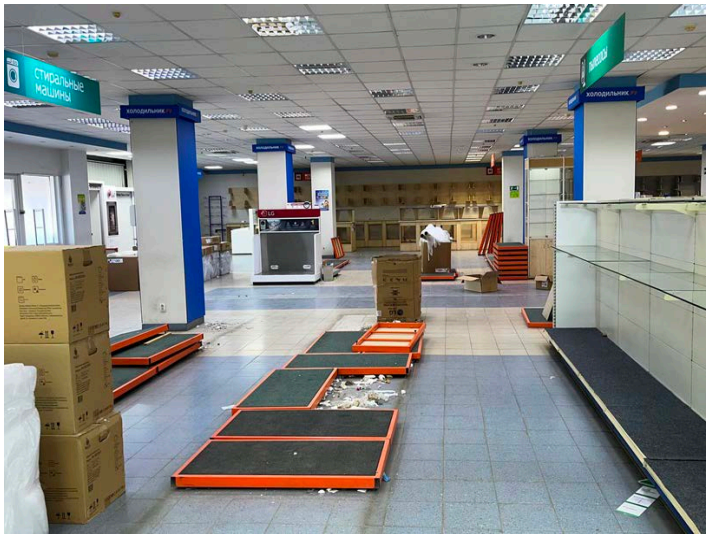


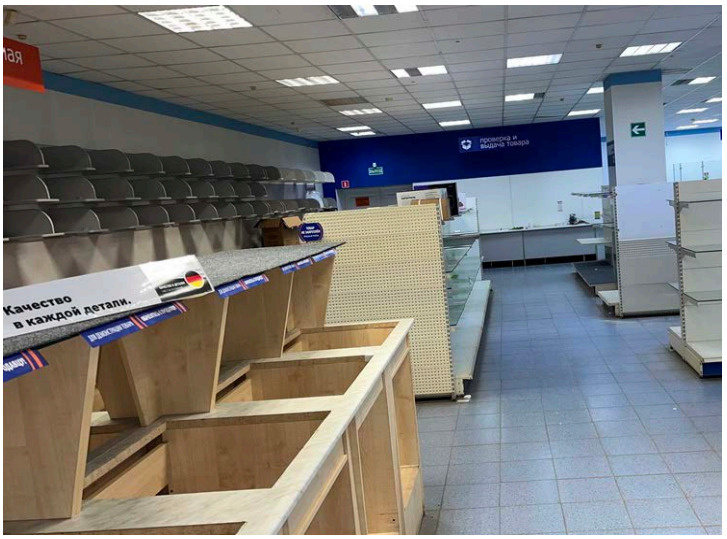




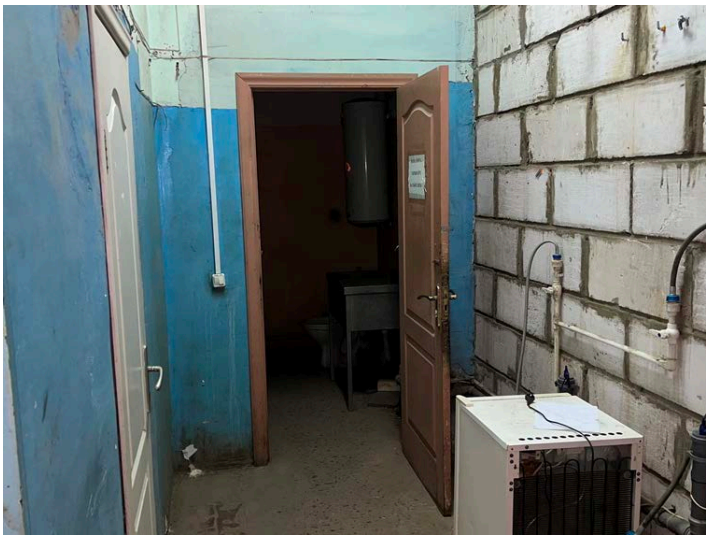

ХОЛОДИЛЬНИК.РУ

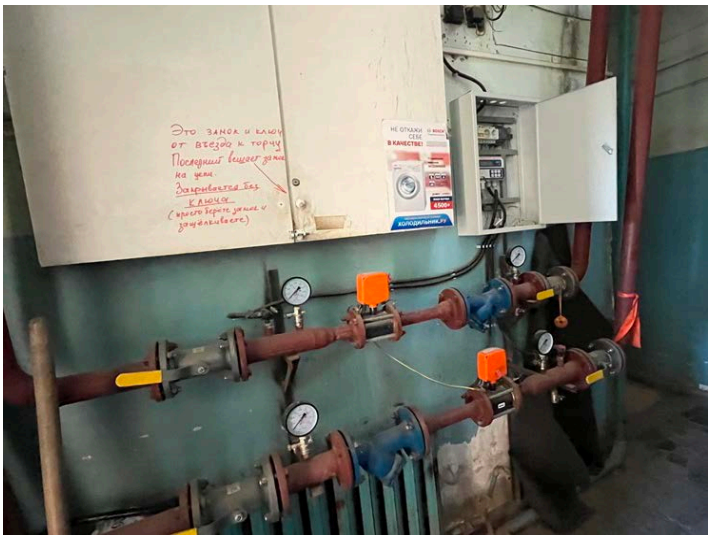

климатическая
техника


стиральные
машины

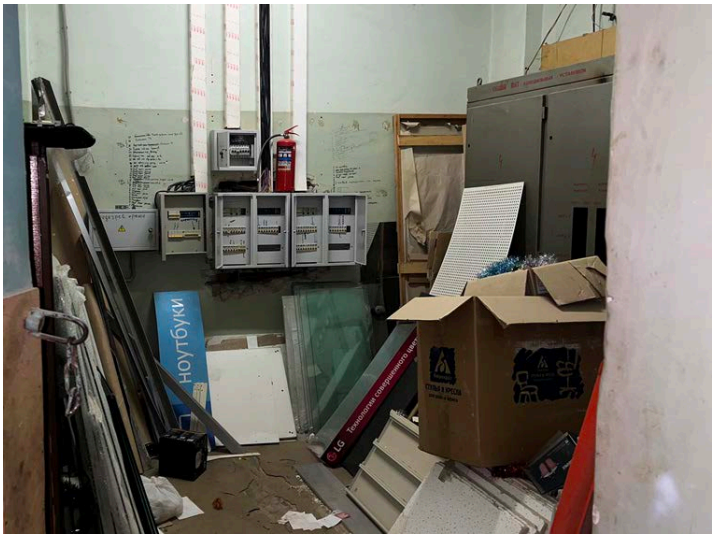

Качество
в каждой детали.

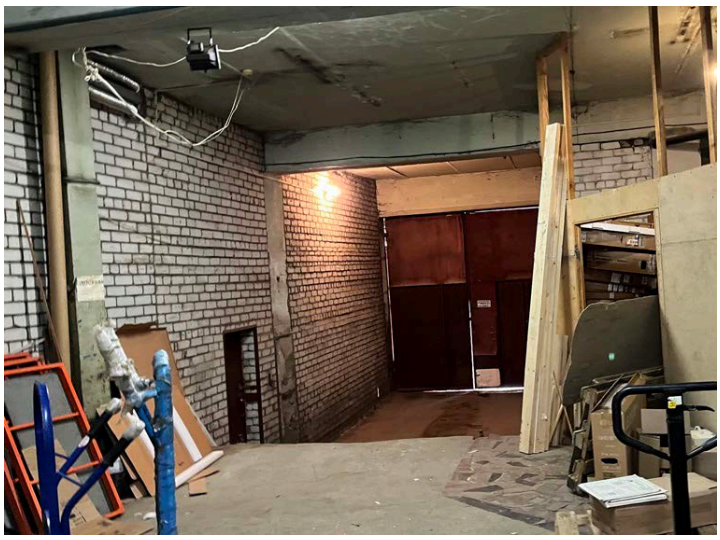






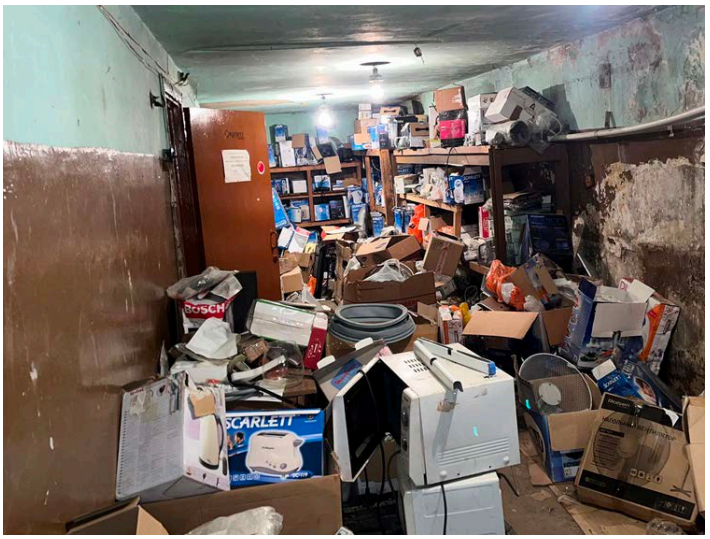


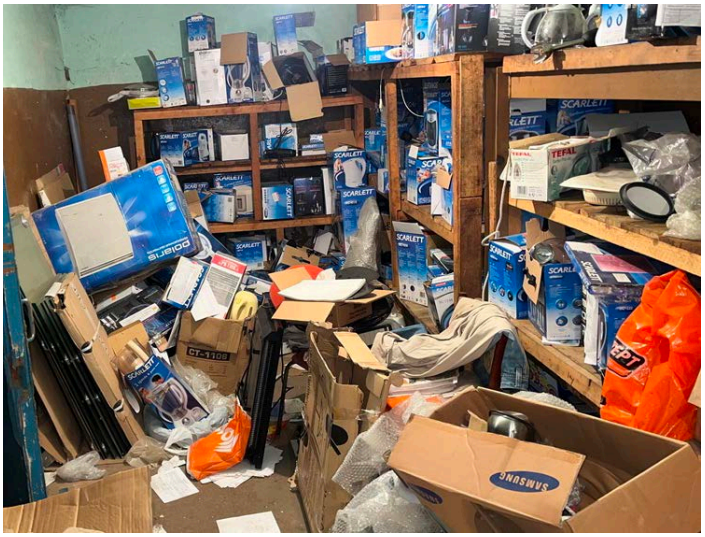

ноутбуки






ORSON
SIEMENS


SCARLETT


SAMSUNG







Правоподтверждающие, технические и прочие документы.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Рязанской области
полное наименование органа регистрации прав

25.05.2026г. № КУВИ-001/2026-70877698

На основании запроса от 25.05.2026, поступившего на рассмотрение 25.05.2026, сообщаем, что правообладателю Акционерное общество "ОКЕАН"; ИНН: 6230007080; ОГРН: 1026201102960., в период с 05.05.2023 по 25.05.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		62:29:0080081:2275
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		магазины
		Местоположение:		Рязанская область, Российская Федерация, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань
		Площадь:		4020 +/- 22
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		21.02.2023
		номер государственной регистрации:		62:29:0080081:2275-62/048/2023-1
		основание государственной регистрации:		Договор купли продажи №005-23 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:29:0080081:2275, выдан 31.01.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:2275-62/058/2025-4
		1.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:2275-62/048/2024-3
		1.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:2275-62/048/2023-2

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Лист 2

2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		62:29:0080081:323
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г
		Площадь:		2184.9
	2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		03.07.2001
		номер государственной регистрации:		62-01.29-13.2001-469
		основание государственной регистрации:		План приватизации Магазина "Океан", утвержденный комитетом по управлению имуществом администрации Рязанской области, выдан 23.03.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:323-62/058/2025-17
		2.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:323-62/048/2024-16
		2.3.3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:323-62/048/2023-15
		2.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:323-62/048/2022-12
		2.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:323-62/048/2021-5
		2.3.6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:323-62/048/2021-4
		2.3.7	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	62:29:0080081:323-62/048/2020-3
		2.3.8	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	62-01/29-446/2002-25
3	Получатель выписки			Тазин Геннадий Вячеславович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Лист 3

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

		Код
	Форма по ОКУД	0710099
Акционерное общество «Океан» (организация)	по ОКПО	
--- (структурное подразделение)		
	Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление~~, ~~распоряжение~~ (ненужное зачеркнуть)	номер	1
	дата	07.05.2026
	Дата начала инвентаризации	07.05.2026
	Дата окончания инвентаризации	21.05.2026
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	20.05.2026

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства

находящиеся в собственности АО «Океан» (в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные)

Местонахождение 390027, г. Рязань, ул. Новая, д. 51Г

Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание, назначение объекта недвижимости: нежилое, площадь 2184,9 кв.м., местонахождение: г. Рязань, ул. Новая, 51Г. Кадастровый номер: 62:29:0080081:323	-	-	-	1975	12268	-	-	1	1669517,32	1	1669517,32
2	Земельный участок, вид разрешенного использования объекта недвижимости: магазин, площадь: 4020+/-22 кв.м., местоположение: Рязанская область, Российская Федерация, местоположение установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань. Кадастровый номер: 62:29:0080081:2275	-	-	-	-	-	-	-	1	0,00	1	0,00
Итого									2	1669517,32	2	1669517,32

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров два
(прописью)

б) общее количество единиц фактически две
(прописью)

в) на сумму фактически Один миллион шестьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот семнадцать рублей
(прописью)

руб. 32 коп.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров ___два___ (прописью)

б) общее количество единиц фактически ___два___ (прописью)

в) на сумму фактически ___Один миллион шестьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот семнадцать рублей___ (прописью) ___ руб. 32 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии — Конкурсный управляющий АО «Океан» (должность) — (подпись) — Тазин Г.В. (расшифровка подписи)

Члены комиссии: — Конкурсный управляющий АО «Океан» (должность) — (подпись) — Тазин Г.В. (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

«____» _____ ____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил — Конкурсный управляющий АО «Океан» (должность) — (подпись) — Тазин Г.В. (расшифровка подписи)

«20» мая 2026 г.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

ОПИСЬ

документов передаваемых Временному управляющему АО «Океан»

для проведения финансового анализа

1. Справка о составе акционеров АО «ОКЕАН» (на одном листе).
2. Справка о составе членов Совета директоров АО «ОКЕАН» (на одном листе).
3. Справка о договоре аренды от 01.04.2002г. с ИП Титов С.А. (на одном листе).
4. Договор аренды с ИП Родионов В.В. от 03.01.21 (на 2 листах).
5. Дополнительное соглашение от 31.05.21г. к договору аренды с ИП Родионов В.В. от 03.01.21г. (на одном листе).
6. Договор аренды с ИП Родионов В.В. от 03.01.22г. (на 2 листах).
7. Дополнительное соглашение от 01.06.22г. к договору аренды с ИП Родионов В.В. от 03.01.22г. (на одном листе).
8. Договор аренды с ИП Родионов В.В. от 03.01.23г. (на 2 листах).
9. Дополнительное соглашение от 01.09.23г. к договору аренды с ИП Родионов В.В. от 03.01.23г. (на одном листе).

Передано.

Генеральный директор АО «Океан» Титов С.А.

Получено.

Временный управляющий
АО «Океан» Тазин Г.В.

11.12.2025 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОКЕАН»

СПРАВКА

На данный момент, договор аренды части здания, принадлежащего АО «ОКЕАН», от 01.04.2002г., заключённый с ИП Титов С.А., не является действующим, так как был расторгнут.

Ген. Директор АО «ОКЕАН» /Титов С.А./

11.12.2025г.

-1-

КОПИЯ

Для Регистрационной Палаты

Инвентарный №	12268					
Условный №						
Кадастровый №						

Российская Федерация

Федеральное государственное унитарное предприятие "Ростехинвентаризация"
Рязанский филиал

зачеркнутое не читать
Написанному верить
24.01.07

Извлечение из технического паспорта
на ~~часть здания~~ здание лит. А
по адресу г.Рязань, Новая ул., 51г

Паспорт составлен по состоянию на 25/03/2005

I. Сведения о принадлежности

№ п.п	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт;для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Доля (часть, литера)
1	Открытое акционерное общество "Океан"	свидетельство о государственной регистрации права серия 62 МВ №005893 от 03/07/2001	1

Общие сведения о здании, сооружении

Литера А
Назначение нежилое
Материал стен кирпичные

Техническая характеристика части здания

Этажность 1, подвал
Общая площадь 2184,9 кв.м

Год ввода в эксплуатацию: 1975

Инвентаризационная (действительная) стоимость объекта составляет:

В ценах 1969 г. Сто девяносто девять тысяч сто восемьдесят девять рублей

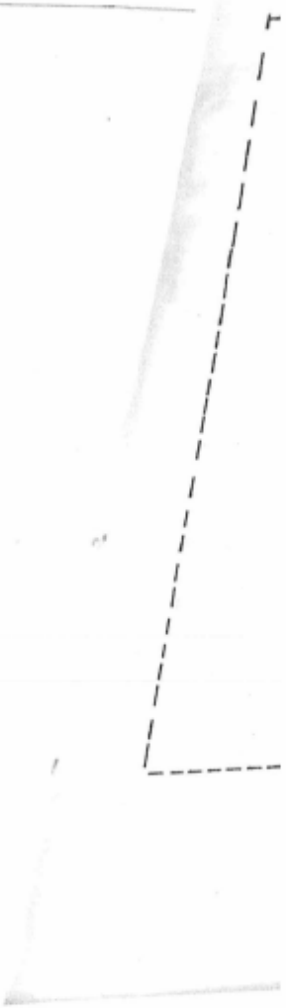
Процент износа: 11%

В том числе возведено (перепланированно) самовольно: _____

Площадь изменилась на 24 кв.м в результате внутренней перепланировки без нарушения несущих конструкций.

(номера помещений, литеры строений)

Поэтажные планы прилагаются.



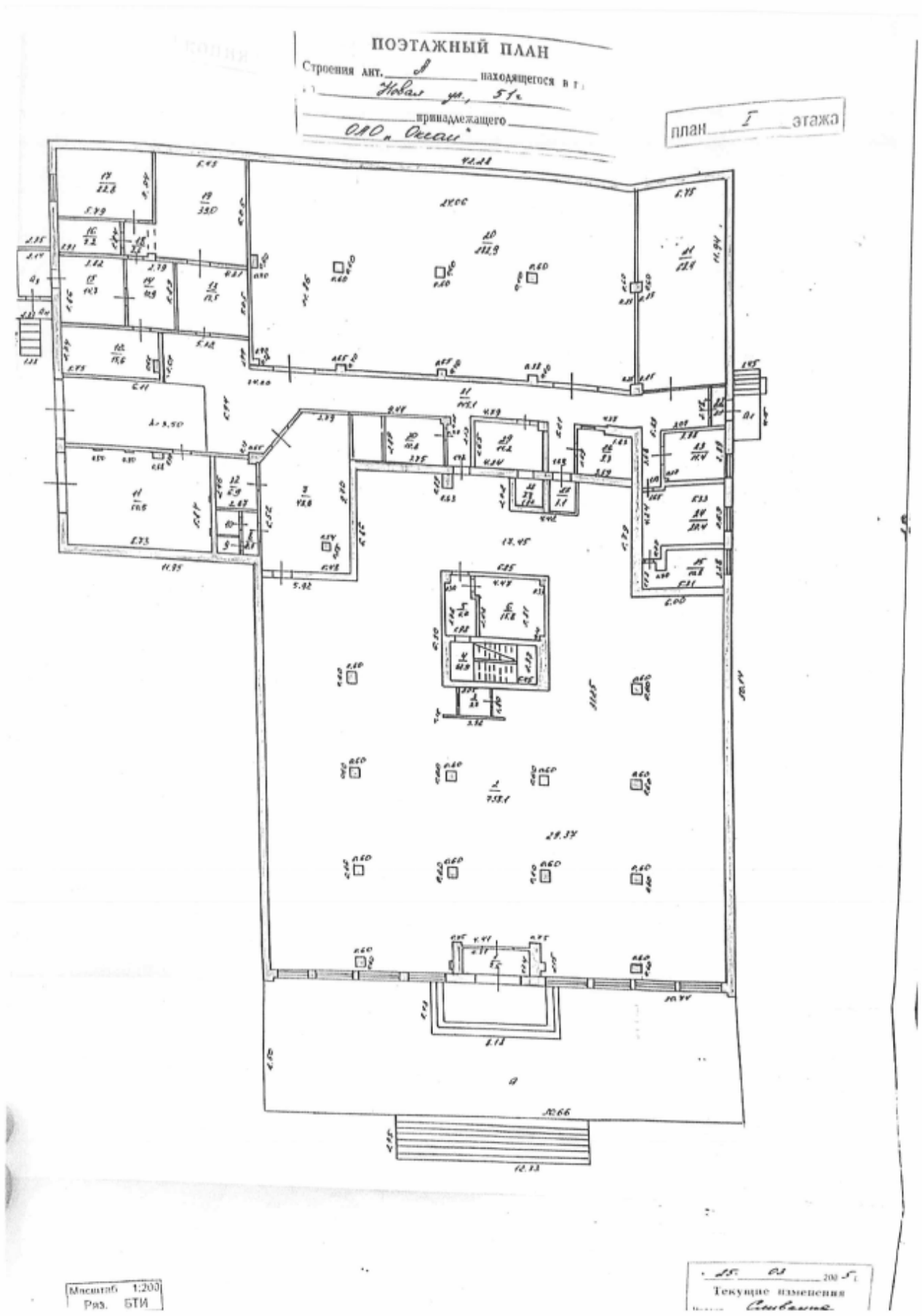
Исполнитель (Слипкина С.В.)

Руководитель группы (Слипкина С.В.)

Директор ФГУП "Ростехинвентаризация" Рязанского филиала (Сафонов И.В.)

Дата выдачи

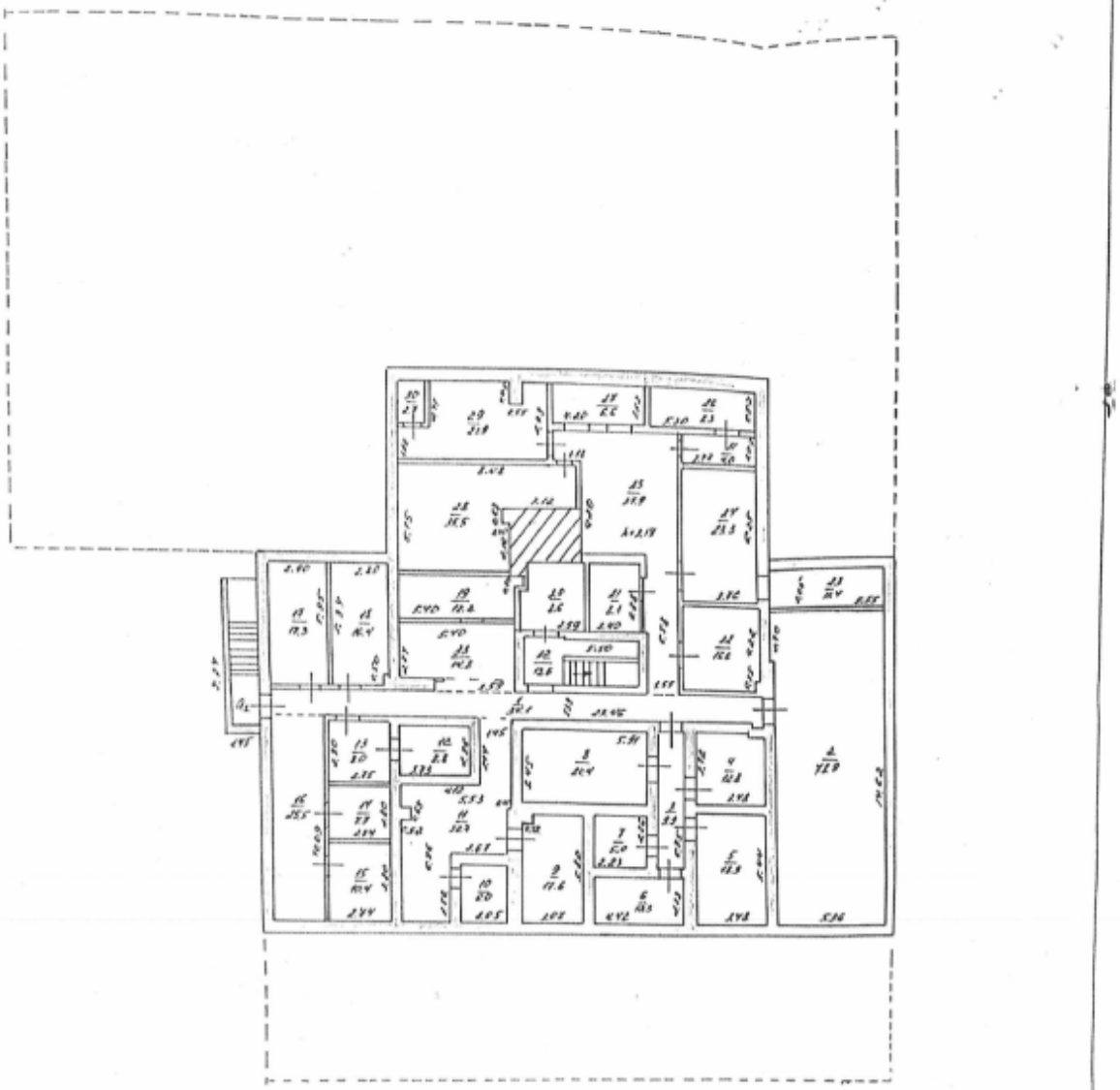
Масштаб 1:200
Ряз. БТИ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Строения лит. Д находящегося в г.
Новая ул., 5 г.
принадлежащего
ОАО "Оскол"
план 1 этажа
Масштаб 1:200
Рез. БТИ
Текущие изменения

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

...ения лит. А находящегося в г.Р...
Новая ул., 51г
принадлежащего
ОАО «Оскол»

план первого этажа



Масштаб 1:200
Рез. БТИ

15. 03 2005 г.
Текущие изменения
Чертил Симонова
Проверил Тимошенко

КОПИЯ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: г.Рязань,Новая ул., 51г

Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, комнд. и пр	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в кв.м. в том числе предназначенная под помещения														Высота внутр
					торговая														
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
подвал		1	коридор			34,1													2,17
		2	подсобная			78,9													
		3	коридор			9,9													
		4	склад		12,8														
		5	склад		18,9														
		6	склад		10,3														
		7	склад		5,0														
		8	склад		20,4														
		9	склад		17,6														
		10	подсобная			6,0													
		11	коридор			32,7													
		12	подсобная			8,8													
		13	подсобная			8,0													
		14	подсобная			7,7													
		15	венткамера			10,4													
		16	коридор			25,5													
		17	склад		17,3														
		18	склад		16,4														
		19	подсобная			12,2													
		20	щитовая			8,6													
		21	кладовая			8,1													
		22	склад		16,6														
		23	подсобная			11,4													
		24	склад		23,3														
		25	коридор			37,9													
		26	кладовая			8,3													
		27	лифт			6,6													
		28	склад		35,5														2,17
		29	подсобная			21,9													

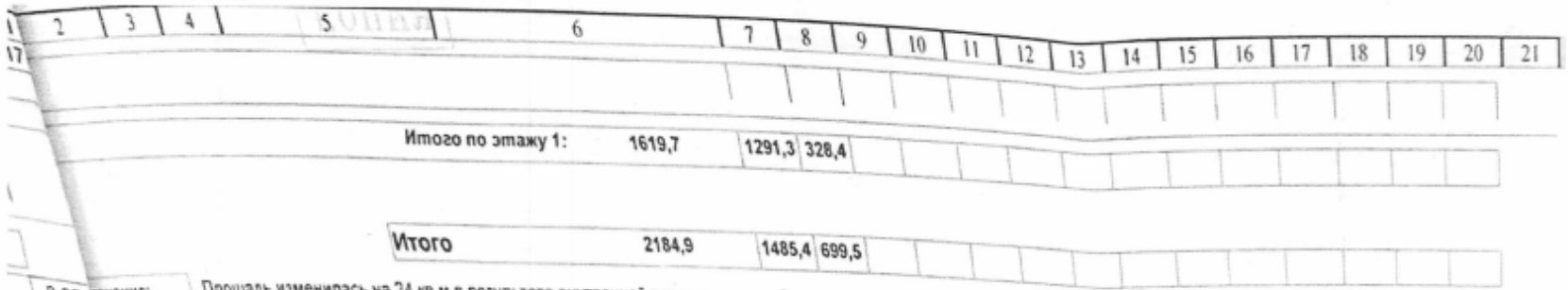
21.04.2005 18:37:16

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А	подвал		30	подсобная			2,7													
			31	коридор			4,0													
			32	лестница			12,6													
			33	коридор			14,8													
																				2,17
А	1			*Итого по этажу подвал:*	565,2	194,1	371,1													
			1	тамбур			7,5													
			2	торговый зал		758,1														
			3	касса		3,7														
			4	лестничная клетка			12,9													
			5	коридор			6,6													3,85
			6	щитовая			15,8													
			7	склад		48,6														
			8	умывальная			2,5													
			9	туалет			1,8													
			10	туалет			2,2													
			11	гараж			50,5													
			12	подсобная			15,6													
			13	подсобная			17,5													
			14	коридор			10,9													
			15	кабинет		14,7														
			16	кабинет		7,2														
			17	мастерская		22,8														
			18	коридор			2,6													
			19	мастерская		33,0														
			20	склад		282,9														
			21	склад		68,4														
			22	тамбур			2,1													
			23	кабинет		11,4														
			24	кабинет		20,4														
			25	кабинет		10,8														
			26	комната охраны		9,3														
			27	туалет			3,1													
			28	душ			2,8													
			29	раздевалка			11,2													
			30	подсобная			10,8													
			31	коридор			145,1													
			32	комната приема пищи			6,9													

21.04.2005 18:37:17

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ



2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
				Итого по этажу 1:	1619,7	1291,3	328,4												
				Итого	2184,9	1485,4	699,5												

3,85 ечание: Площадь изменилась на 24 кв.м в результате внутренней перепланировки без нарушения несущих конструкций

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

21.05.2026, 13:32 Личный кабинет

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 16.11.2023

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	62:29:0000081:323
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Новая, д. 51г
Площадь, кв.м	2184.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1975
Год ввода в эксплуатацию	1975

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	45977677.60
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	14.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	12268
Условный номер	62:29:0000081004:12268:001

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 62-01.29-13.2001-464 от 03.07.2001
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 62-01/29-446/2002-25 от 18.12.2002 Аренда № 62-01/29-446/2002-25 от 18.12.2002 Ипотека № 62:29:0000081:323-62/046/2020-3 от 20.08.2020 Ипотека № 62:29:0000081:323-62/046/2021-4 от 26.05.2021 Ипотека № 62:29:0000081:323-62/046/2021-5 от 03.06.2021 Ипотека № 62:29:0000081:323-62/046/2022-12 от 06.10.2022 Ипотека № 62:29:0000081:323-62/046/2023-15 от 30.06.2023 Ипотека № 62:29:0000081:323-62/046/2024-16 от 11.04.2024 Запрещение регистрации № 62:29:0000081:323-62/058/2025-17 от 19.11.2025

← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 15.05.2026

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	62:29:0080081:2275
Дата присвоения кадастрового номера	26.10.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Рязанская область, Российская Федерация, местоположение которого установлено относительно ориентира: д. 51г, ул. Новая, г. Рязань
Площадь, кв.м	4020
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12985484.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 62:29:0080081:2275-62/048/2023-1 от 21.02.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 62:29:0080081:2275-62/048/2023-2 от 30.06.2023 Ипотека № 62:29:0080081:2275-62/048/2024-3 от 11.04.2024 Запрещение регистрации № 62:29:0080081:2275-62/058/2025-4 от 19.11.2025

←

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

18.05.2026, 14:44 Свободного назначения в Рязани | Продажа коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (8118462195)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Ещё Вход и регистрация + Разместить объявление

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная › ... › ... › Продам › Помещение свободного назначения

Свободного назначения

62 880 000 ₽ за всё

80 000 ₽ за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





8 933 021-61-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ВЕРНЫЙ АДРЕС
Компания
На Авито с 2026 года

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 786 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4.2 м
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 80 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, район Песочня, ул. Тимуровцев, 5к5
р-н Октябрьский Скрыть карту



18.05.2026, 15:41 Свободного назначения, 689.3 м² в Рязани | Продажа коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (4290842027)

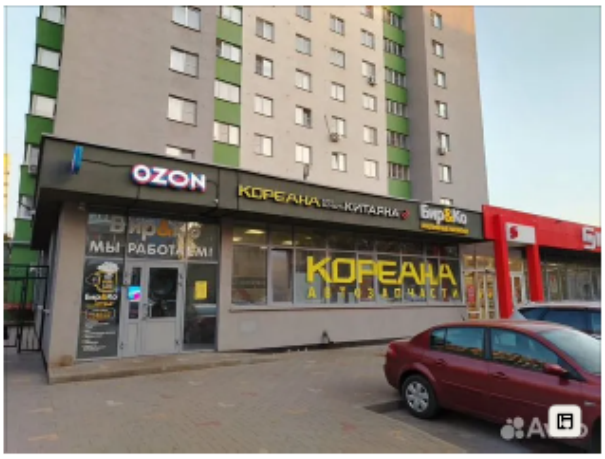
Свободного назначения, 689... 74 000 000 ₽ за всё Михаил 8 930 328-75-92 Написать сообщение

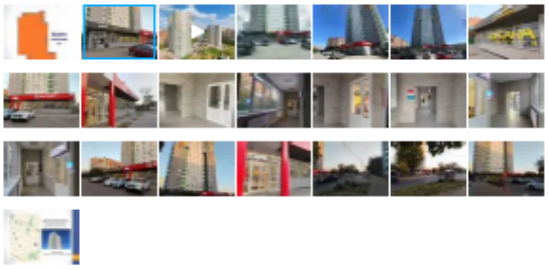
Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > ... > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 689.3 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





74 000 000 ₽ за всё

107 355 ₽ за м²
История цены

8 930 328-75-92

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Строительная компания "Белый город"
Компания
На Авито с 2018 года
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Михаил

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 689.3 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

21.05.2026, 16:33 Нежилое помещение с арендатором (Финтес), 924.7 м² в Рязани | Продажа коммерческой недвижимости в Рязани | Ав...

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

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > ... > ... > Продам > Помещения свободного назначения

Нежилое помещение с арендатором (Финтес), 924.7 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

73 976 000 ₽ за всё

80 000 ₽ за м²

8 930 328-71-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Зеленый Сад коммерческая недвижимость
Компания
На Авито с 2026 года
Реквизиты проверены
25 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Глеб Григорьевич

О помещении

Месячный платёж: 430910 ₽
Окупаемость: 14 лет 4 месяца
Арендатор: Фитнес клуб
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 924.7 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 4 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Годовая индексация: Нет
Процент с товарооборота: Нет

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, район Песочня, Васильевская ул., 7
р-н Октябрьский Скрыть карту



Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Ещё Вход и регистрация + Разместить объявление

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Продам помещение свободного назначения, 575 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





28 750 000 ₽ за всё

50 000 ₽ за м²
История цены

8 933 021-41-69

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

УК Центральное агентство недвижимости
Компания
На Авито с 2017 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Малик Иванович

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 575 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 3.3 м
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 20 кВт
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, ул. Чапаева, 56
р-н Советский

Скрыть карту



18.05.2026, 16:29 Продам торговое помещение, 1179.2 м² в Рязани | Продажа коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (7703888849)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Ещё Вход и регистрация + Разместить объявление

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продам торговое помещение, 1179.2 м²

135 000 000 ₽ за всё

114 484 ₽ за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





8 933 021-41-69

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

УК Центральное агентство недвижимости
Компания
На Авито с 2017 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Олег Игоревич

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1179.2 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.9 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 100 кВт
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, ул. Есенина, 112
р-н Советский

Скрыть карту



28.04.2026, 16:14 Готовый арендный бизнес с Магнит и Магнит Кос-к в Рязани | Продажа коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Ещё Вход и регистрация + Разместить объявление

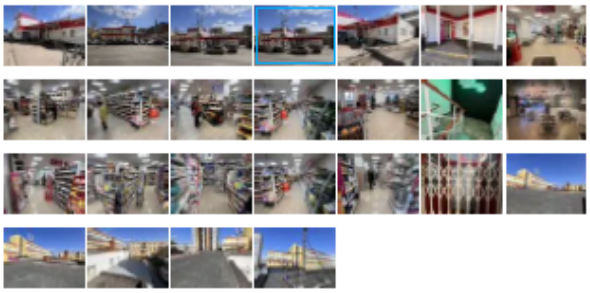
Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Готовый арендный бизнес с Магнит и Магнит Кос-к

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





90 000 000 ₽ за всё

75 000 ₽ за м²

История цены

8 933 021-59-38

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Геннадий
Частное лицо
На Авито с 2023 года

Документы проверены

Эковклад: −4,86 тонн CO_2

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 1200 м²
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

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

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Объекты-аналоги для доходного подхода

18.05.2026, 14:48 Свободного назначения в Рязани | Аренда коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (8118466310)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Ещё Вход и регистрация + Разместить объявление

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > ... > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 384 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 4.2 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, район Песочня, ул. Тимуровцев, 5к5
р-н Октябрьский Скрыть карту



800 ₽ в месяц за м²

История цены
800 ₽ в месяц за м², без залога

8 933 021-61-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ВЕРНЫЙ АДРЕС
Компания
На Авито с 2026 года

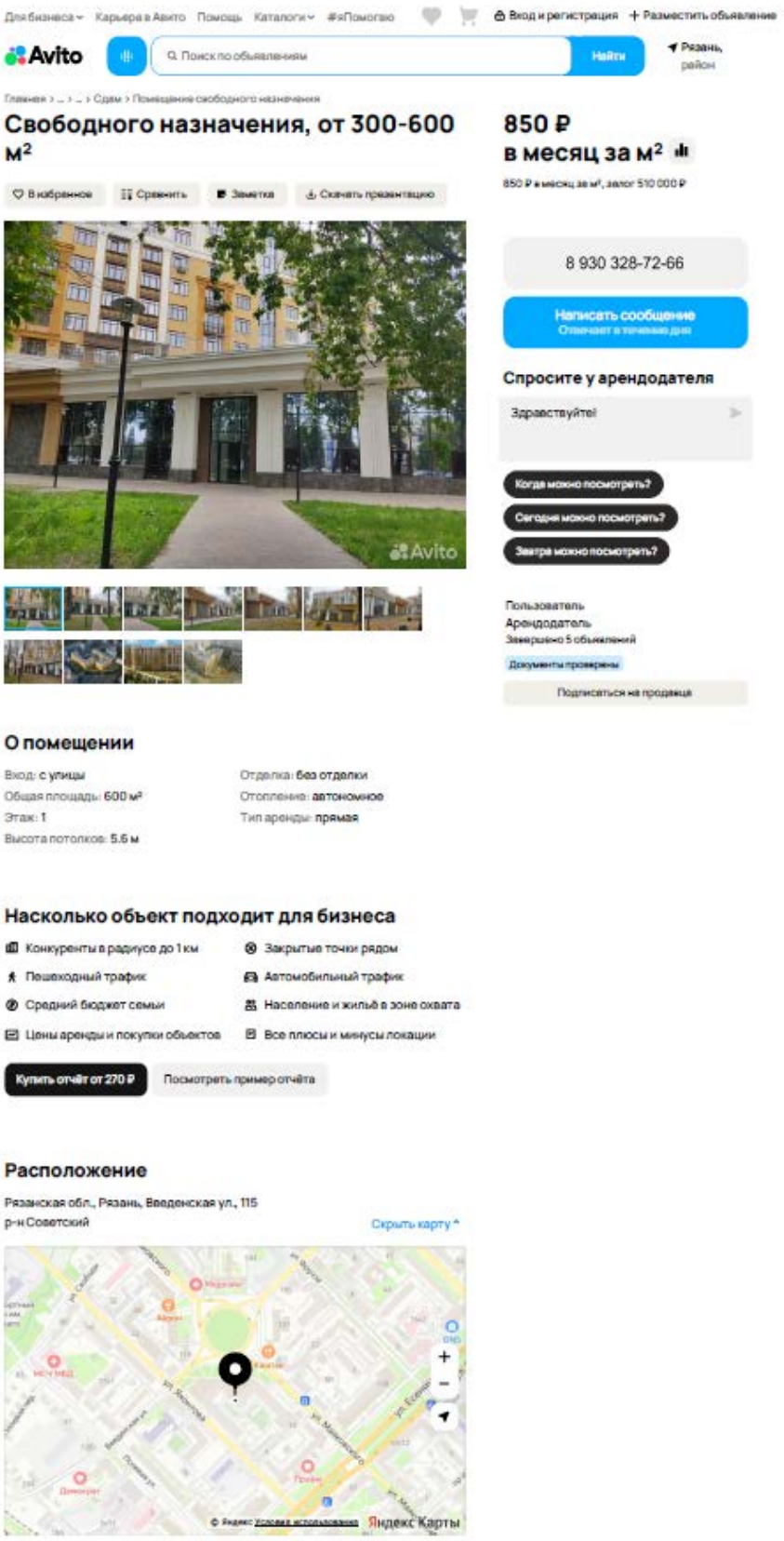
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

21.05.2026, 16:42 Свободного назначения, от 300-600 м² в Рязани | Аренда коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (1787091725)



21.05.2026, 16:43 Сдам помещение свободного назначения, 1824 м² в Рязани | Аренда коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (7...

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

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > ... > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 1824 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





1 500 000 ₽ в месяц

822 ₽ в месяц за м², залог 1 500 000 ₽

8 967 815-88-24

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Центральная Ипотечная Корпорация
Компания
На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1824 м²
Высота потолков: 4.5 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 400 кВт
Тип аренды: субаренда
Арендные каникулы: есть

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, пл. 50-летия Октября, 2с1
р-н Железнодорожный

Скрыть карту



Описание

18.05.2026, 15:40 Торговая площадь, 1120 м² в Рязани | Аренда коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (7569914324)

Торговая площадь, 1120 м² 784 000 ₽ в месяц Майя 8 933 021-47-76 Написать сообщение

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Сдам › Торговое помещение

Торговая площадь, 1120 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

784 000 ₽ в месяц

История цены
700 ₽ в месяц за м², залог 784 000 ₽

8 933 021-47-76

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Интер Эстейт
Компания
На Авито с 2025 года
Реквизиты проверены
8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Майя

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1120 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 3.4 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, Касимовское ш., 67А
р-н Советский

Скрыть карту



Сдам помещение свободног... 700 ₽ в месяц за м² Елена Водянова 8 967 815-84-98 Написать сообщение

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > ... > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 1000 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





700 ₽ в месяц за м²

700 ₽ в месяц за м², без залога

8 967 815-84-98

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

НОВОСЕЛЬЕ.
Компания
На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена Водянова

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1000 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, ул. Чапаева, 56
р-н Советский

Скрыть карту



Описание

Сообщите специалисту номер объекта! 1136567 Сдается в аренду помещение на 2 этаже в центре Рязани!

21.05.2026, 16:47 Сдам помещение свободного назначения, 1755 м² в Рязани | Аренда коммерческой недвижимости в Рязани | Авито (8...

Сдам помещение свободног... 1 316 250 ₽ в месяц Малик Иванович 8 930 328-87-53 Написать сообщение

Avito Поиск по объявлениям Найти Рязань, район

Главная > ... > ... > Сдам > Помещения свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 1755 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





1 316 250 ₽ в месяц

750 ₽ в месяц за м², без залога

8 930 328-87-53

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

УК Центральное агентство недвижимости
Компания
На Авито с 2017 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Малик Иванович

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1755 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 300 кВт
Тип аренды: прямая

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Рязанская обл., Рязань, ул. Гагарина, 164
р-н Железнодорожный
Скрыть карту ^



10. Документы оценщика



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Харитонов Роман Валерьевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 622706351099

(инн)

включен в реестр членов РОО:

29 ноября 2007 года, регистрационный № 001679

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000634 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036571-1 «07» мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Харитонову Роману Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «07» мая 2024 г. № 346

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» мая 2027 г.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-566-088916/25

«26» мая 2025 *г. Рязань*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Харитонов Роман Валерьевич** Паспортные данные: **серии 6102, №459651, выдан Московским РОВД г. Рязани 27.03.2002** Адрес регистрации: г. Рязань, ул. Кудрявцева, д.66, кв.64 E-mail: Ocenka-ryazan@mail.ru Тел.: +7 (4912) 99 32 30
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. **Филиал в Рязанской области СПАО «Ингосстрах»** 390023, г. Рязань, Урицкого ул., д. 45 E-mail: Igor.Grabar@ingos.ru Тел.: +7 (4912) 70 13 79
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«01» июня 2025 года** по **«31» мая 2026 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **12 600 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **06.06.2025 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9.СТРАХОВОЕВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Харитонов Роман Валерьевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ковалев Игорь Юрьевич,
Начальник ОКС, доверенность №2736599-566/25 от 19.03.2025

Филиал в Рязанской области ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 001679 от «02» декабря 2024 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 001679 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Харитонов Роман Валерьевич**
Паспортные данные: Сер. 6102 №459651 выдан Московским РОВД г. Рязани (код подразделения - 622-029) 27.03.2002
Адрес регистрации: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Кудрявцево, д. 66, кв./оф. 64

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mrk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы по оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» января 2025 года** по **«30» июня 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Харитонов Роман Валерьевич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахователя 1: Ванюшин Е.В. Начальник Отдела сопровождения Филиала Ингосстрах

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500S11401440
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 390046, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Есенина, д. 65, корп. 2, пом. Н2.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**	
100 000 000 руб. 00 коп. **(Сто миллионов рублей 00 копеек)**	**30 000 руб. 00 коп.** **(Тридцать тысяч рублей 00 копеек)**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,03% от страховой суммы**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «27» ноября 2025 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «27» ноября 2025 г.**	**по «26» ноября 2026 г.**
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).** К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
Рязанский филиал: г. Рязань, ул. Типанова, д. 7

От имени Страховщика:

_____ /Н.В. Мелёшкина/
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» ноября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань