

## **Отчет об оценке**

**«Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск»**

Порядковый номер отчета: 2032542/0326

Дата составления отчета: 24.04.2026 г.

Дата определения стоимости: 01.04.2026 г.

Основание: Договор на проведение оценки №26/ОН/26 от 01.04.2026 г. между ООО «ОНХ-Холдинг» и ООО «Пачоли Консалтинг»

Москва-2026

## Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Отчет № 2032542/0326

В соответствии с Договором №26/ОН/26 от 01.04.2026 г., заключенным между ООО «ОНХ-Холдинг» и ООО «Пачоли Консалтинг», Оценщиком была определена рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки.

Объект оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ОНХ-Строй» (ИНН 1651075495), расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск.

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки): Для определения начальной цены продажи имущества должника в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ (ред. от 29.12.2025 г.) «О несостоятельности (банкротстве)».

Дата оценки: 01.04.2026 г.

По итогам расчетов, проведенных на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации и с учетом допущений и ограничительных условий, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.04.2026 г., с учетом НДС<sup>1</sup> составляет, округленно:

**258 011 424 руб.**

**(Двести пятьдесят восемь миллионов одиннадцать тысяч четыреста двадцать четыре рубля).**

Настоящее заключение является неотъемлемой частью Отчета об оценке № 2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» от 24.04.2026 г., составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, проводивший настоящую оценку.

Заключение утвердил:

Генеральный директор  
ООО «Пачоли Консалтинг»

А.С. Иванов

---

<sup>1</sup> Не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) - пп.6 п.2 статьи 146 НК РФ.

## СОДЕРЖАНИЕ

Форма

|                                                                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                                                                                                                                              | <b>8</b>  |
| <b>2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                                                                           | <b>11</b> |
| <b>3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                                   | <b>12</b> |
| <b>4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                           | <b>13</b> |
| <b>5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>                                                                                                                                                 | <b>14</b> |
| <b>6. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                       | <b>18</b> |
| 6.1. Допущения, принятые согласно договору на проведение оценки.....                                                                                                                           | 18        |
| 6.2. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки .....                                                                                                                                 | 18        |
| 6.3. Специальные допущения .....                                                                                                                                                               | 19        |
| 6.4. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ.....                                                                                                                                                                 | 20        |
| <b>7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....</b>                                                                                                                                     | <b>21</b> |
| 7.1. Сведения о Заказчике и Оценщике .....                                                                                                                                                     | 21        |
| 7.2. Информация о привлеченных к проведению оценки специалистах .....                                                                                                                          | 21        |
| <b>8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>                                                                                                                                                        | <b>22</b> |
| 8.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки .....                                                                                                                            | 22        |
| 8.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....                                                                                                                                     | 22        |
| 8.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...                                                                                                              | 22        |
| 8.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....                                                                                                                                           | 23        |
| 8.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....                                                                                                                       | 23        |
| <b>9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                                        | <b>26</b> |
| 9.1. Информация об Объекте оценки .....                                                                                                                                                        | 26        |
| 9.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....                                                            | 26        |
| 9.3. Сведения об имущественных правах и обременениях .....                                                                                                                                     | 26        |
| 9.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....                                                                                                                          | 27        |
| 9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА.....                                                                                                                                                           | 39        |
| 9.6. Общая характеристика местоположения Объекта оценки.....                                                                                                                                   | 41        |
| <b>10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                                   | <b>47</b> |
| 10.1. Обзор социально-экономической ситуации в России .....                                                                                                                                    | 47        |
| 10.1.1. Основные показатели развития экономики России за 2019–2025 гг. ....                                                                                                                    | 47        |
| 10.1.2. Основные итоги развития экономики 2025 г.....                                                                                                                                          | 50        |
| 10.1.3. Прогноз основных макроэкономических показателей развития России ..                                                                                                                     | 52        |
| 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                    | 54        |
| 10.3. Рынок недвижимости г. Нижнекамска .....                                                                                                                                                  | 58        |
| 10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относятся объекты недвижимости входящие в состав Объект оценки ..... | 60        |
| 10.5. Источники информации по ценообразующим факторам .....                                                                                                                                    | 68        |
| 10.6. Значение торга (корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки, уторгование).....                                                                                       | 68        |
| 10.7. Ценообразующие факторы для земельных участков .....                                                                                                                                      | 70        |
| 10.8. Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости .....                                                                                                                               | 78        |
| 10.9. Выводы .....                                                                                                                                                                             | 82        |
| <b>11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>                                                                                                                                    | <b>83</b> |
| <b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                       | <b>85</b> |
| 12.1. Анализ и выбор подходов к оценке и методов.....                                                                                                                                          | 85        |
| 12.2. Подходы и методы оценки.....                                                                                                                                                             | 85        |

Бумажная

|                                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 12.2.1. Сравнительный подход .....                                                                                        | 85         |
| 12.2.2. Доходный подход .....                                                                                             | 86         |
| 12.2.3. Затратный подход .....                                                                                            | 86         |
| 12.3. Выбор подходов и методов .....                                                                                      | 87         |
| 12.3.1. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки .....                  | 87         |
| 12.3.2. Подходы и методы, используемые для определения рыночной стоимости прав на земельный участок .....                 | 88         |
| 12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..... | 88         |
| 12.4.1. Расчет стоимости земельного участка .....                                                                         | 89         |
| 12.4.2. Расчет стоимости зданий и помещений .....                                                                         | 105        |
| <b>13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ПООБЪЕКТНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>       | <b>129</b> |
| <b>14. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                       | <b>131</b> |
| <b>15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>                                                                                     | <b>132</b> |
| 15.1. Документы и информация, предоставленные Заказчиком .....                                                            | 132        |
| 15.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ .....                                                                                   | 132        |
| 15.3. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ .....                                                                                           | 133        |
| <b>16. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                               | <b>134</b> |

## ПРИЛОЖЕНИЯ

|                                                                                                                                                    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Приложение 1. Документы Оценщика и Исполнителя                                                                                                     | Бумажная |
| Приложение 2. Документы и информация, определяющие количественные и качественные характеристики Объектов оценки, в т.ч. предоставленные Заказчиком | Диск     |

## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СХЕМ, ДИАГРАММ И РИСУНКОВ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

### Перечень таблиц

|                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Таблица 1. Задание на оценку .....                                                                                                                          | 8  |
| Таблица 2. Попозиционный список имущества .....                                                                                                             | 11 |
| Таблица 3. Основные данные о Заказчике и Оценщике .....                                                                                                     | 21 |
| Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....                                                                                           | 22 |
| Таблица 5. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки .....                                        | 22 |
| Таблица 6. Сведения о правообладателе .....                                                                                                                 | 26 |
| Таблица 7. Характеристика местоположения .....                                                                                                              | 28 |
| Таблица 8. Характеристики земельного участка с кад. №16:53:030101:27 .....                                                                                  | 28 |
| Таблица 9. Характеристики земельного участка с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 .....                                                 | 29 |
| Таблица 10. Характеристики застройки земельных участков .....                                                                                               | 31 |
| Таблица 11. Характеристики здания, расположенного на земельном участке с кад. №16:53:030101:27 .....                                                        | 32 |
| Таблица 12. Краткие характеристики здания, расположенного на земельном участке с кад. №16:53:030101:27 .....                                                | 33 |
| Таблица 13. Состав площадей здания, расположенного на земельном участке с кад. №16:53:030101:27 .....                                                       | 33 |
| Таблица 14. Характеристики зданий и помещений, расположенных на земельных участках с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 .....           | 34 |
| Таблица 15. Характеристики зданий, расположенных на земельных участках с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 .....                       | 36 |
| Таблица 16. Состав площадей здания и помещений, расположенных на земельных участках с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 .....          | 37 |
| Таблица 17. Классификационные признаки офисной недвижимости .....                                                                                           | 39 |
| Таблица 18. Классификационные признаки производственной недвижимости .....                                                                                  | 40 |
| Таблица 19. Основные показатели социально-экономического развития РФ за период 2019–2025 гг. ....                                                           | 47 |
| Таблица 20. Итоги развития экономики РФ за период 2018–2025 гг. ....                                                                                        | 48 |
| Таблица 21. Прогноз основных показателей развития РФ в 2025–2028 гг., базовый вариант .....                                                                 | 52 |
| Таблица 22. Прогноз макропоказателей аналитиков .....                                                                                                       | 53 |
| Таблица 23. Определение сегмента рынка земельных участков из состава Объекта оценки .....                                                                   | 58 |
| Таблица 24. Усредненная характеристика рынка г. Нижнекамска .....                                                                                           | 58 |
| Таблица 25. Предложение объектов недвижимости сопоставимых с оцениваемыми .....                                                                             | 61 |
| Таблица 26. Диапазон удельных цен по сопоставимым земельным участкам .....                                                                                  | 68 |
| Таблица 27. Диапазон удельных цен по сопоставимым производственным комплексам .....                                                                         | 68 |
| Таблица 28. Значения корректировок на уторгование для земельных участков .....                                                                              | 69 |
| Таблица 29. Значения корректировок на уторгование для коммерческой недвижимости .....                                                                       | 69 |
| Таблица 30. Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ .....                                                                           | 70 |
| Таблица 31. Корректировки на разрешенное использование земельного участка .....                                                                             | 71 |
| Таблица 32. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов ..... | 72 |
| Таблица 33. Коэффициенты, учитывающие расположение в пределах населенного пункта .....                                                                      | 73 |
| Таблица 34. Коэффициенты, учитывающие расположение относительно автомагистрали .....                                                                        | 73 |
| Таблица 35. Уравнения зависимости, учитывающие ценовые отличия в зависимости от площади земельных участков .....                                            | 74 |
| Таблица 36. Коэффициент, учитывающий влияние качества подъездных путей к участку .....                                                                      | 74 |
| Таблица 37. Корректирующие коэффициенты, учитывающие ценовые отличия в зависимости от наличия на участке объектов, подлежащих сносу .....                   | 75 |
| Таблица 38. Корректирующие коэффициенты, учитывающие ценовые отличия земельных участков под индустриальную в зависимости от подведенных коммуникаций .....  | 76 |
| Таблица 39. Коэффициенты, учитывающие влияние замощения на удельную стоимость земельного участка .....                                                      | 77 |
| Таблица 40. Коэффициенты, учитывающие влияние свободного доступа на удельную стоимость земельного участка .....                                             | 77 |

|                                                                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Таблица 41. Коэффициенты, учитывающие влияние заведенной на участок железнодорожной ветки на удельную стоимость земельного участка .....                                        | 77  |
| Таблица 42. Отношение цен производственно-складских объектов по районам области – производственно-складская недвижимость .....                                                  | 78  |
| Таблица 43. Отношение цен коммерческих объектов по районам области – коммерческая недвижимость .....                                                                            | 78  |
| Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов – производственно-складская недвижимость .....                                                                               | 79  |
| Таблица 45. Значения территориальных коэффициентов – коммерческая недвижимость .....                                                                                            | 79  |
| Таблица 46. Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений недвижимости в зависимости от класса качества .....                                          | 80  |
| Таблица 47. Зависимость удельной цены объекта недвижимости от площади .....                                                                                                     | 80  |
| Таблица 48. Влияние состояния внутренней отделки на удельную стоимость объектов недвижимости .....                                                                              | 81  |
| Таблица 49. Влияние типа площадей на удельную стоимость .....                                                                                                                   | 81  |
| Таблица 50. Влияние обеспеченности парковкой на удельную стоимость – офисная недвижимость .....                                                                                 | 82  |
| Таблица 51. Влияние обеспеченности парковкой на удельную стоимость – производственно-складская недвижимость .....                                                               | 82  |
| Таблица 52. Влияние наличия грузоподъемных механизмов на цену объекта производственно-складского назначения .....                                                               | 82  |
| Таблица 53. Сведения об объектах-аналогах и расчет стоимости оцениваемого земельного участка с кад. № 16:53:030101:27 .....                                                     | 91  |
| Таблица 54. Сведения об объектах-аналогах и расчет стоимости оцениваемого земельного участка с кад. №16:53:020106:5 .....                                                       | 94  |
| Таблица 55. Сведения об объектах-аналогах и расчет стоимости оцениваемого земельного участка с кад. № 16:53:020106:11 .....                                                     | 97  |
| Таблица 56. Сведения об объектах-аналогах и расчет стоимости оцениваемого земельного участка с кад. № 16:53:020106:43 .....                                                     | 100 |
| Таблица 57. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. №16:53:030101:82) .....                                            | 108 |
| Таблица 58. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. №16:53:030102:1531) .....                                          | 112 |
| Таблица 59. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. № 16:53:020106:78, 16:53:020106:59, 16:53:020106:48) .....         | 117 |
| Таблица 60. Распределение рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. № 16:53:020106:78, 16:53:020106:59, 16:53:020106:48) .....                                              | 121 |
| Таблица 61. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. №16:53:020106:71) .....                                            | 122 |
| Таблица 62. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости имущества, входящего в состав Объекта оценки ..... | 130 |

### Перечень диаграмм

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Диаграмма 1. Индекс физического объема ВВП, % .....                                    | 50 |
| Диаграмма 2. Динамика ИПЦ, % .....                                                     | 50 |
| Диаграмма 3. Динамика экспорта и импорта, млрд долл. США .....                         | 50 |
| Диаграмма 4. Динамика обменных курсов рубля .....                                      | 50 |
| Диаграмма 5. Динамика цен на нефть Urals, долл. США/барр. ....                         | 50 |
| Диаграмма 6. Динамика удельных цен на отдельные типы недвижимости г. Нижнекамска ..... | 59 |

### Перечень рисунков

|                                                                                                                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Рисунок 1. Схема расположения оцениваемых объектов на карте г. Нижнекамска .....                                                                                                                                             | 44 |
| Рисунок 2. Схема расположения земельного участка с кад. №16:53:030101:27 (границы выделены красным) на карте современного использования территории генерального плана г. Нижнекамска .....                                   | 45 |
| Рисунок 3. Схема расположения земельного участка с кад. № 16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 (границы выделены красным) на карте современного использования территории генерального плана г. Нижнекамска ..... | 45 |

Рисунок 4. Схема расположения земельного участка с кад. №16:53:030101:27 (границы выделены красным) на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки г. Нижнекамска .....46

Рисунок 5. Схема расположения земельного участка с кад. № 16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 (границы выделены красным) на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки г. Нижнекамска .....46

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 1. Задание на оценку**

| № п/п | Показатель                                                                                                     | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) | Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ОНХ-Строй» (ИНН 1651075495), расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2     | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей                                                         | Недвижимое имущество и его основные характеристики попозиционно указаны далее, см. Таблица 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3     | Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки                                    | Право собственности на здания, строения и помещения; право собственности и право аренды земельных участков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4     | Ограничения и обременения прав на Объект оценки                                                                | Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК, строительной компании Новатор (реквизиты договоров указаны далее, см. Таблица 2). Стоимость Объекта оценки определяется без учета указанных обременений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5     | Цель оценки (предполагаемое использование результата оценки)                                                   | Для определения начальной цены продажи имущества должника в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ (ред. от 29.12.2025 г.) «О несостоятельности (банкротстве)»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6     | Нормативно-правовое регулирование оценки                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611</li> </ul> |
| 7     | Вид определяемой стоимости                                                                                     | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8     | Предпосылки стоимости                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Предполагается сделка с Объектом оценки;</li> <li>Участники сделки или пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>Предполагаемое использование Объекта оценки – наиболее эффективное использование;</li> <li>Характер сделки – вынужденная продажа</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9     | Дата оценки                                                                                                    | 01.04.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10    | Специальные допущения, на которых основывается оценка                                                          | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11    | Ограничения оценки                                                                                             | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 12    | Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета <sup>2</sup>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.</li> <li>Отчет (или его часть) не может быть предоставлен третьим лицам без предварительного согласия Исполнителя в письменной форме.</li> <li>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку или указанным в Отчете предполагаемым использованием результатов оценки.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>2</sup> За исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.



| №<br>п/п | Показатель                                                               | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Полученные Оценщиком выводы и результаты о стоимости Объекта оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</li> <li>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных настоящего Отчета об оценке, выходящее за рамки указанного в Отчете предполагаемого использования результатов оценки</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13       | Указание на форму составления отчета об оценке                           | В бумажной форме (приложения на электронном носителе): Отчет предоставляется Заказчику в 2 (двух) подлинных экземплярах и 1 (одном) экземпляре скан-копии Отчета на электронном носителе (компакт-диск). Приложения к отчету: копии документов, использованные при проведении оценки, в том числе: фотоматериалы, копии правоустанавливающих документов, копии согласия собственника объекта оценки на проведение оценки (если он не является стороной по договору на оценку), материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки - на электронных носителях (компакт-диск)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14       | Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки | <ul style="list-style-type: none"> <li>Перечень оцениваемого имущества, отображаемый на счетах бухгалтерского учета правообладателя с указанием: наименования, инвентарного номера, даты принятия к учету, даты переоценки (при наличии), состояния на момент принятия к учету (новый / б/у), первоначальной и балансовой стоимостей, начисленной амортизации (формат MS Excel).</li> <li>Сведения о попозиционном составе оцениваемого недвижимого имущества, с указанием правообладателя, прав и обременений, реквизитов правоподтверждающих документов (формат MS Excel).</li> <li>Характеристики объектов – зданий, помещений и сооружений, подлежащих оценке (формат MS Excel).</li> <li>Характеристики земельных участков, подлежащих оценке. (с указанием, в том числе, земельные участки, права на которые необходимы для эксплуатации зданий, сооружений и помещений, подлежащих оценке) (формат MS Excel).</li> <li>Копии правоподтверждающих документов (выписки из ЕГРН, договоры аренды и т.п.) и технической документации (технические паспорта, экспликации, схемы расположения и т.п.), подтверждающих права, состав и характеристики оцениваемых объектов (формат Adobe PDF).</li> <li>Информационное письмо (в произвольной форме) о технических условиях и объеме подведенных к оцениваемым объектам инженерных коммуникаций (тип, мощности, объемы и т.п.) (формат Adobe PDF).</li> <li>Информационное письмо (в произвольной форме), о физическом состоянии оцениваемых объектов – зданий, сооружений и помещений, включающее информацию о необходимости проведения значительных (с указаниями объемов и/или стоимости) ремонтных работ и/или вывода объектов из эксплуатации, с указанием реквизитов подтверждающих документов (акты обследования, экспертные заключения) (формат Adobe PDF).</li> <li>Иная информация об оцениваемых объектах, явным образом не запрошенная Исполнителем, но имеющая, по мнению Заказчика влияние на стоимость оцениваемых объектов.</li> <li>Объем, содержание и форма предоставления информации Заказчиком могут быть дополнены и уточнены запросом Исполнителя.</li> </ul> |
| 15       | Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки                  | Российский рубль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16       | Срок проведения оценки                                                   | В соответствии со ст. 6 Договора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 17       | Иные существенные допущения                                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным.</li> <li>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования его</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| № п/п | Показатель                                                                                                                                                                                  | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                             | <p>знаний и умений.</p> <p>4. Оценка проводится на основании допущения о функционировании объектов под управлением менеджмента и собственника (собственников), обладающего (обладающих) типичной для рынка квалификацией, без учета возможных синергетических эффектов от совместного использования объекта оценки с какими-либо другими активами, не входящими в состав объекта (stand alone basis). Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.</p> <p>5. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.</p> <p>Иные допущения могут быть приведены Исполнителем в Отчете об оценке в случае, если они не противоречат законодательству Российской Федерации в области оценочной деятельности.</p>                                                                                                                       |
| 18    | Ограничения и пределы применения полученного результата                                                                                                                                     | <p>1. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</p> <p>2. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</p> <p>3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</p> <p>4. Отчет достоверен лишь в указанных в нем целях.</p> <p>5. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.</p> <p>6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> |
| 19    | Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 20    | Необходимость указания в Отчете дополнительной расчетной величины                                                                                                                           | Не указывается                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 21    | Необходимость указания границ интервала, в которых может находиться определяемая стоимость                                                                                                  | Не указывается                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Источник: Приложение №1 к Договору на проведение оценки №26/ОН/26 от 01.04.2026 г.

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состав Объекта оценки попозиционно представлен в таблице далее (см. Таблица 2).

**Таблица 2. Попозиционный список имущества**

| № п/п | Вид объекта недвижимости | Кадастровый номер | Адрес (местоположение)                                                                                                                          | Площадь, кв. м | Обременения                                                                                                                |
|-------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Здание                   | 16:53:030101:82   | Республика Татарстан, муниципальный район Нижнекамский, городское поселение город Нижнекамск, город Нижнекамск, улица Соболековская, здание 29В | 672,2          | Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023)               |
| 2     | Земельный участок        | 16:53:030101:27   | Республика Татарстан, район Нижнекамский муниципальный, г. Нижнекамск, тер. Промзона                                                            | 2 000,00       |                                                                                                                            |
| 3     | Здание                   | 16:53:030102:1531 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 1 510,60       |                                                                                                                            |
| 4     | Земельный участок        | 16:53:020106:5    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 3 587,00       |                                                                                                                            |
| 5     | Помещение                | 16:53:020106:78   | Республика Татарстан, г. Нижнекамск, БСИ, строен 18, пом. 2                                                                                     | 1 077,90       |                                                                                                                            |
| 6     | Помещение                | 16:53:020106:59   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, БСИ, г. Нижнекамск, пом. 1Н                                                             | 8 417,20       |                                                                                                                            |
| 7     | Здание                   | 16:53:020106:48   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 14,8           |                                                                                                                            |
| 8     | Земельный участок        | 16:53:020106:11   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 28 037,00      |                                                                                                                            |
| 9     | Помещение                | 16:53:020106:71   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 10 740,40      | Совместный залог в пользу Новатор и ПАО «АК БАРС» БАНК. (Договор об ипотеке недвижимого имущества №0502/2/2023/2876-01/02) |
| 10    | Земельный участок        | 16:53:020106:43   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 26 232,00      | Залог в пользу строительной компании Новатор                                                                               |

Источник: Приложение №1 к Договору на проведение оценки №26/ОН/26 от 01.04.2026 г.

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно статье 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ к обязанностям Оценщика относится «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Учитывая вышесказанное, при проведении оценки Оценщик руководствовался требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) в действующей редакции<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008 г. протоколом №78 от 15.08.2008 г. с изменениями и дополнениями, внесенными решением Совета Ассоциации СМАО, протокол №2023/02/02 от 02.02.2023 г.

#### **4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

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.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов 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.

Подробно основные шаги, выполненные в рамках указанных этапов 3-5, описаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Отчете используются следующие определения терминов, иное толкование которых в его рамках невозможно.

| Термин                                          | Определение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Общие понятия и термины</i>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Рыночная стоимость</b>                       | <p>Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за Объект оценки выражен в денежной форме</li> </ul> |
| <b>Стоимость</b>                                | это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Цена</b>                                     | это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Допущение</b>                                | это 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Существенность</b>                           | это степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Уровень существенности</b>                   | Это уровень влияния информации (в т.ч. исходных данных – характеристик объекта оценки и его аналогов, рыночных показателей), допущений, ограничений оценки, проведенных расчетов (в т.ч. расхождения результатов оценки) определяемый на основании профессионального суждения в области оценочной деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Понятия «должен», «следует», «может»</b>     | <p>В действующих федеральных стандартах оценки обозначают степень обязательности выполнения требований и рекомендаций федеральных стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> </ul> <p>понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Наиболее эффективное использование (НЭИ)</b> | это физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Термин                                                      | Определение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Итоговая величина стоимости</b>                          | стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)</b> | стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Подход к оценке</b>                                      | совокупность методов оценки, объединенных общей методологией                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Метод оценки</b>                                         | последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Дата оценки</b>                                          | дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки.<br>Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Право собственности</b>                                  | согласно Гражданскому кодексу РФ (ч. 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом |
| <b>Право аренды</b>                                         | согласно Гражданскому кодексу РФ (ч. 2, ст. 606) включает право временного владения и пользования или временное пользование имуществом, предоставленное арендодателем (наймодателем) по договору аренды (имущественного найма) арендатору (нанимателю). Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью                                                                                                                                                         |
| <b>Недвижимое имущество (недвижимость)</b>                  | земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации)                                                 |
| <b>Движимое имущество</b>                                   | к движимому имуществу по ст. 130 ГК РФ относится все то имущество, которое не включено в разряд недвижимости.<br>Движимые вещи, в отличие от недвижимых, могут свободно перемещаться в пространстве без ущерба их функциональному назначению. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).                                                                  |



| Термин                                        | Определение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект-аналог</b>                          | <p>объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>При установлении сходства объектов можно выделить три уровня:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• функциональное сходство (по области применения, назначению);</li> <li>• конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов, дизайну и эргономике);</li> <li>• параметрическое сходство (по значению параметров).</li> </ul> <p>При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходствах – об аналогичности.</p> |
| <b>Земельный участок</b>                      | часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Физический износ</b>                       | изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения. Физический износ вызывает частичную или полную потерю работоспособности объекта или его привлекательности и, как следствие, означает частичную или полную потерю стоимости объекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Функциональное (моральное) устаревание</b> | устаревание, обусловленное частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Экономическое (внешнее) устаревание</b>    | устаревание, обусловленное влиянием социально-экономических, экологических и других факторов на объект оценки. Экономическое устаревание является неустранимым видом износа.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Устранимый износ</b>                       | износ, который возможно исправить технически и это целесообразно экономически.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Неустранимый износ</b>                     | износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают стоимость объекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Эксплуатационный износ</b>                 | количественная мера физического старения (в процентах), достигнутого в результате эксплуатации объекта, характеризующая техническое состояние объекта и его элементов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Естественный физический износ</b>          | износ, который возникает при правильных (с соблюдением рекомендаций завода-изготовителя) условий эксплуатации или хранении объекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Аварийный физический износ</b>             | износ, возникший в результате нештатной ситуации (авария, воздействие внешних сил и т. п.), а также при нарушении правил эксплуатации, в результате чего износ достигает таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Совокупный износ</b>                       | потеря стоимости объекта по всем возможным причинам.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Остаточная стоимость</b>                   | стоимость объекта оценки с учетом его износа и всех факторов, влияющих на величину стоимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Заказчик</b>                               | юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Срок экспозиции объекта оценки</b>         | период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Условные наименования и сокращения, используемые в Отчете

**ФСО... (далее номер)** Федеральный стандарт оценки (далее -ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7)



| Термин                       | Определение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Задание на оценку</b>     | Задание на оценку к Договору на проведение оценки №26/ОН/26 от 01.04.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Специальные допущения</b> | установленные в процессе оценки допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки (В соответствии с разделом II Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», включающие допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у Оценщика информации |
| <b>Оценщик</b>               | оценщики и привлекаемые специалисты (см. п. 7 настоящего Отчета)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ЗУ</b>                    | земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ОКС</b>                   | объект капитального строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ЕОН</b>                   | Единый объект недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## **6. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

1. В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным.
2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования его знаний и умений.
4. Оценка проводится на основании допущения о функционировании объектов под управлением менеджмента и собственника (собственников), обладающего (обладающих) типичной для рынка квалификацией, без учета возможных синергетических эффектов от совместного использования объекта оценки с какими-либо другими активами, не входящими в состав объекта (stand alone basis). Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.
5. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.

### **6.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
2. При проведении оценки Оценщик не проверял подлинности и достоверности документов, предоставленных Заказчиком. Оценщик также не проводил сверки копий предоставленных правоустанавливающих и инвентаризационных документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания и факторов составления этих документов в уполномоченные государственные органы.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 ФСО «Процесс оценки (ФСО III)»).
4. Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных открытых источников. Специалисты Исполнителя не проводят технической или иной экспертизы Объектов оценки.
5. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
6. Заданием на оценку установлено, что определяемая стоимость рассчитывается без учета возможных ограничений и обременений.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объектов оценки на дату оценки, сформированное при использовании доступной информации и с учетом допущений и ограничительных условий, и не

является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости Объектов оценки, определенной в Отчете об оценке.

8. Стоимость определяется как «стоимость в обмене», т.е. возможная к получению на условиях отчуждения объектов при продаже на свободном, открытом и конкурентном рынке в условиях равновесия спроса и предложения.
9. Оценщик исходит из того, что не существует скрытых препятствий для отчуждения имущества, подлежащего оценке, и права на Объекты оценки могут быть переданы другому собственнику способом, принятым в обычной практике сделок.
10. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в Отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
11. При проведении оценки Оценщик руководствуется предпосылкой, что применительно к Объектам оценки не существует никаких скрытых факторов, влияющих на их стоимость. Оценщик не несет ответственности за необходимость выявления таковых и в случае, если они вскроются после даты оценки.
12. Настоящая оценка выполнена исходя из допущения, что здания и помещения, (Таблица 2, пп. 1, 3, группа из 5-7, 9) могут эксплуатироваться обособленно.
13. Данные, использованные при определении стоимости Объектов оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
14. Используемые в Отчете об оценке методы оценки Объектов оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной величине стоимости Объектов оценки. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке Объектов оценки не могут быть использованы иные методы.
15. Вся информация (документы, справки и иные сведения), предоставленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика. Ввиду большого объема, копии документов прилагается к настоящему Отчету на компакт диске, являющимся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
16. Оценщик не несет ответственности за возможное изменение стоимости Объектов оценки после даты оценки в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.
17. Исполнитель и Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.
18. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве.

Иные допущения и ограничительные условия, указанные в Отчете.

### **6.3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Отсутствуют.

#### **6.4. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ**

В соответствии с положениями раздела IV Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», с учетом допущений оценки, компетентности и независимости источников информации от Объектов оценки и (или) от Заказчика оценки, Оценщик на основании анализа признает используемую в Отчете об оценке информацию:

- существенной и достаточной, поскольку Оценщик действовал из принципа должной осмотрительности, выполнил сбор информации из источников, указанных в п. 10 ФСО III, способами, предусмотренными требованиями п. 11 ФСО III;
- достоверной, надежной, поскольку у Оценщика отсутствуют основания для признания обратного;
- Заказчик оценки, правообладатель Объектов оценки или иное уполномоченное ими лицо подтвердили, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III.

## 7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

### 7.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

**Таблица 3. Основные данные о Заказчике и Оценщике**

| Показатель                                                                  | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик                                                                    | <p>ООО «ОНХ-Холдинг»<br/>                     Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехимпроект»<br/>                     Местонахождение: 453130, Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Гоголя, здание 126В, стр.1, помещ. 5<br/>                     ОГРН: 1140280024543, дата присвоения 16.04.2014 г.<br/>                     ИНН / КПП: 0268070315 / 026801001</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Оценщики, работающие на основании трудового договора                        | <p><b>Яскевич Андрей Евгеньевич</b><br/>                     Степень участия в оценке: расчет рыночной стоимости Объектов оценки, подготовка Отчета.<br/>                     Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж)), Свидетельство №4038 от 19.11.2021 г.<br/>                     Диплом о профессиональной переподготовке: Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П.Пастухова номер ПП 932885 от 23.05.2008<br/>                     Программа: Оценка собственности. Специализация: оценка стоимости предприятия (бизнеса).<br/>                     Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042632-1 от 02.08.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»<br/>                     Гражданская ответственность Оценщика по состоянию на дату заключения договора на оценку застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия», полис №922/2831876856, период действия с 07.07.2025 г. по 06.07.2026 г., на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.<br/>                     Стаж работы в оценочной деятельности: с июня 2008 г. (17 лет).<br/>                     Номер контактного телефона: +7 (495) 640-64-52<br/>                     Почтовый адрес Оценщика: 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 7, корп. 2.<br/>                     Адрес электронной почты Оценщика: yaskevich@pacioliconsult.ru</p> |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель) | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Пачоли Консалтинг»<br/>                     Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Малая Полянка, д. 2<br/>                     Почтовый адрес: 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 7, корп. 2<br/>                     ОГРН 1047796989679, дата присвоения 20.12.2004 г.<br/>                     ИНН 7729517978, КПП 770601001<br/>                     Р/сч 40702810803000960241 в филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»<br/>                     БИК 044525360<br/>                     К/сч 30101810445250000360<br/>                     Тел.: +7 (495) 640-64-52</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица        | <p>Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия», полис страхования ответственности № 922/2928853733 от 05.12.2025 г., период действия страхового полиса с 09.01.2026 г. по 08.01.2027 г., страховая сумма 1 001 000 000 руб.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Сведения о независимости Оценщика и Исполнителя                             | <p>Исполнитель и Оценщик, с которым Исполнитель заключил трудовой договор, независимы от Заказчика по смыслу ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Источник: данные Заказчика, данные Оценщик

### 7.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ

Для проведения работ по оценке по договору и подготовке Отчета об оценке не привлекались другие организации и специалисты.

## 8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 8.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводится в соответствии Договором №26/ОН/26 от 01.04.2026 г., заключенным между ООО «ОНХ-Холдинг» и ООО «Пачоли Консалтинг» (далее - Договор на проведение оценки).

### 8.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

**Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

| Показатель                                                                                   | Характеристика                                                                                                                                                                                    |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                | Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ОНХ-Строй» (ИНН 1651075495), расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск                                                                |                                                                                          |
| Имущественные права                                                                          | Право собственности на здания, строения и помещения, право собственности и право аренды земельных участков                                                                                        |                                                                                          |
| Правообладатель                                                                              | Правообладатель                                                                                                                                                                                   | ООО «ОНХ-Строй»                                                                          |
|                                                                                              | Адрес местонахождения                                                                                                                                                                             | Республика Татарстан (Татарстан), мрн Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск |
|                                                                                              | ОГРН                                                                                                                                                                                              | 1151651002690                                                                            |
|                                                                                              | ИНН /КПП                                                                                                                                                                                          | 1651075495 / 165101001                                                                   |
| Балансовая (остаточная) стоимость Объектов оценки, руб.*                                     | Не предоставлена                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения) | Для определения начальной цены продажи имущества должника в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ (ред. от 29.12.2025 г.) «О несостоятельности (банкротстве)» |                                                                                          |
| Вид определяемой стоимости                                                                   | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                |                                                                                          |
| Дата оценки                                                                                  | 01.04.2026 г.                                                                                                                                                                                     |                                                                                          |
| Период выполнения работ и составления Отчета                                                 | 09.04.2026 г. - 24.04.2026 г.                                                                                                                                                                     |                                                                                          |

\*Заказчик не предоставил сведения о величине балансовой стоимости на дату оценки. Данный факт не оказывает влияния на результаты оценки

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

### 8.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки Объекта оценки были рассмотрены к применению три возможных подхода к оценке. Для определения стоимости Объекта оценки были использованы методы сравнительного подхода. Отказ от использования затратного и доходного подходов приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки приведены ниже (см. Таблица 5).

**Таблица 5. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки**

| № п/п | Название объекта | Кадастровый номер | Адрес (местоположение)                                                                                                               | Результаты, полученные в рамках подходов, с учетом НДС <sup>4</sup> , округленно, руб. |               |               |
|-------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|       |                  |                   |                                                                                                                                      | сравнительный                                                                          | затратный     | доходный      |
| 1     | 2                | 3                 | 4                                                                                                                                    | 5                                                                                      | 6             | 7             |
| 1     | Здание           | 16:53:030101:82   | Республика Татарстан, муниципальный район Нижнекамский, городское поселение город Нижнекамск, город Нижнекамск, улица Соболековская, | 20 874 933                                                                             | не применялся | не применялся |

<sup>4</sup> Не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) - пп.6 п.2 статьи 146 НК РФ

| 1  | 2                 | 3                  | 4                                                                                    | 5          | 6             | 7             |
|----|-------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
|    |                   |                    | здание 29В                                                                           |            |               |               |
| 2  | Земельный участок | 16:53:030101:27    | Республика Татарстан, район Нижнекамский муниципальный, г. Нижнекамск, тер. Промзона | 7 211 682  | не применялся | не применялся |
| 3  | Здание            | 16:53:030102:15 31 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ           | 6 009 504  | не применялся | не применялся |
| 4  | Земельный участок | 16:53:020106:5     | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ           | 9 504 866  | не применялся | не применялся |
| 5  | Помещение         | 16:53:020106:78    | Республика Татарстан, г. Нижнекамск, БСИ, строен 18, пом. 2                          | 5 534 342  | не применялся | не применялся |
| 6  | Помещение         | 16:53:020106:59    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, БСИ, г. Нижнекамск, пом. 1Н  | 41 463 788 | не применялся | не применялся |
| 7  | Здание            | 16:53:020106:48    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ           | 363 297    | не применялся | не применялся |
| 8  | Земельный участок | 16:53:020106:11    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ           | 59 002 793 | не применялся | не применялся |
| 9  | Помещение         | 16:53:020106:71    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ           | 56 154 093 | не применялся | не применялся |
| 10 | Земельный участок | 16:53:020106:43    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ           | 51 892 126 | не применялся | не применялся |

Источник: расчеты Оценщика

#### 8.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате расчетов, произведенных на основе анализа имеющейся информации с учетом допущений и ограничительных условий, рыночная стоимость Объекта оценки - недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск, по состоянию на дату оценки, округленно, с учетом НДС, составляет:

**258 011 424 руб.**

**(Двести пятьдесят восемь миллионов одиннадцать тысяч четыреста двадцать четыре рубля).**

#### 8.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

##### Ограничения выявленные в отношении источников информации и объема исследования<sup>5</sup>

1. Оценщиком не выявлено ограничений в отношении источников информации, не позволяющих сформировать достаточные исходные данные и допущения,

<sup>5</sup> В соответствии с п.7, раздела III ФСО «Процесс оценки (ФСО III)».

соответствующие цели оценки, не выявлено ограничений необходимого объема исследования, достаточного для получения достоверного результата оценки.

### **Ограничения и пределы применения полученного результата, принятые в соответствии с договором на проведение оценки**

1. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
2. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
4. Отчет достоверен лишь в указанных в нем целях.
5. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

### **Ограничения и пределы применения полученного результата, принятые Оценщиком при проведении оценки**

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объектов оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
2. Итоговая величина стоимости указывается в Отчете в виде единой величины в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

### **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке**

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.
2. Отчет (или его часть) не может быть предоставлен третьим лицам без предварительного согласия Исполнителя в письменной форме.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку или указанным в Отчете предполагаемым использованием результатов оценки.
4. Полученные Оценщиком выводы и результаты о стоимости Объекта оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.



5. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных настоящего Отчета об оценке, выходящее за рамки указанного в Отчете предполагаемого использования результатов оценки.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является - Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ОНХ-Строй» (ИНН 1651075495), расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск.

В соответствии с Заданием на оценку учитываются следующие права: право собственности на здания, строения и помещения, право собственности и право аренды земельных участков. На объекты в составе Объекта оценки зарегистрированы обременения - Залог (объекты №1-8) в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023 г.), совместный залог (объект №9) в пользу Новатор и ПАО «АК БАРС» БАНК. (Договор об ипотеке недвижимого имущества №0502/2/2023/2876-01/02), Залог (объект №10) в пользу строительной компании Новатор, в соответствии с Заданием на оценку стоимость Объекта оценки определяется без учета указанных обременений. Оцениваемое имущество не является специализированным.

Перечень объектов, входящих в состав Объекта оценки, представлен ранее по тексту (см. Таблица 2).

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

В ходе проведения работ Оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении 2 к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен в п. 15.1 Отчета.

### 9.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ

Оцениваемые объекты – улучшения земельных участков и земельный участок с кад. № 16:53:020106:5 - находятся в собственности у ООО «Оргнефтехим-Строй», прочие земельные участки эксплуатируются ООО «Оргнефтехим-Строй» на праве аренды. Сведения о правообладателях оцениваемого имущества представлены ниже (см. Таблица 6).

**Таблица 6. Сведения о правообладателе**

| Наименование показателя | Значение показателя                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование     | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                               |
| Краткое наименование    | ООО «ОНХ-Строй»                                                                            |
| Местонахождения         | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск |
| Адрес юридического лица | 423570, Республика Татарстан (Татарстан), р-н Нижнекамский, г. Нижнекамск, тер БСИ, д. 49  |
| Почтовый адрес          | 423578, Респ. Татарстан, р-н Нижнекамский, г Нижнекамск, Территория БСИ, 1Н, 50, а/я 8820  |
| ИНН / КПП               | 1651075495 / 165101001                                                                     |
| ОГРН                    | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                               |
| ОКВЭД                   | 25.11 Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей             |

Источник: данные Заказчика

**Сведения о правах на недвижимое имущество перечислены далее (см. Таблица 8, Таблица 9,**

Таблица 11, Таблица 14).

#### **9.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Характеристики оцениваемых объектов недвижимости приведены ниже (см. Таблица 7 - Таблица 16).

Акт осмотра оцениваемых объектов представителем Исполнителя, результаты фотофиксации оцениваемых объектов и фотоматериалы, предоставленные участниками осмотра приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 7. Характеристика местоположения

| Наименование показателя                          | Расположение земельного участка с кад. №16:53:030101:27                                                                                    | Расположение земельных участков с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес местоположения (по документам)             | Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г Нижнекамск, ул Соболековская, зд. 29В | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ                                                                           |
| Адрес местоположения (по карте)                  | Республика Татарстан (Татарстан), г. Нижнекамск, 2-я Промышленная улица, 14А                                                               | Республика Татарстан (Татарстан), г. Нижнекамск, Технологическая улица, 17                                                                          |
| Область                                          | Республика Татарстан (Татарстан)                                                                                                           | Республика Татарстан (Татарстан)                                                                                                                    |
| Район и город расположения                       | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                          | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   |
| Район города                                     | Территория Промзона                                                                                                                        | Территория Промзона                                                                                                                                 |
| Характеристика расположения                      | промзона                                                                                                                                   | промзона                                                                                                                                            |
| Координаты                                       | 55.615955, 51.925143                                                                                                                       | 55.5987424, 51.8396706                                                                                                                              |
| Удаленность от основных транспортных магистралей | Расположен внутриквартально, в смешанной застройке, имеет прямой подъезд с улицы 2-я Промышленная (автомагистраль города)                  | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) |
| Плотность окружающей застройки                   | Менее 50%                                                                                                                                  | Менее 50%                                                                                                                                           |
| Тип окружения                                    | Окружение объекта оценки характеризуется смешанной, административно-промышленной застройкой                                                | Окружение объекта оценки характеризуется производственно-складской застройкой                                                                       |
| Подъездные пути                                  | асфальтированные                                                                                                                           | асфальтированные                                                                                                                                    |
| Характеристика доступности                       | Местоположение объекта оценки характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью                                                 | Местоположение объекта оценки характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью                                                          |
| Обеспеченность парковкой                         | На территории                                                                                                                              | На территории                                                                                                                                       |
| Вместимость парковки                             | не указана                                                                                                                                 | не указана                                                                                                                                          |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Таблица 8. Характеристики земельного участка с кад. №16:53:030101:27

| Наименование показателя                                      | Значение показателя                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                                  | Земельный участок                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер                                            | 16:53:030101:27                                                                                                                                                                                     |
| Площадь земельного участка, кв. м                            | 2 000,00                                                                                                                                                                                            |
| Местоположение (адрес)                                       | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, район Нижнекамский муниципальный, г Нижнекамск, тер Промзона. |
| Категория земель                                             | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                            |
| Вид разрешенного использования                               | для эксплуатации административного здания (согласно ПЗЗ - Зона производственных и складских объектов I-V классов опасности (ПЗ))                                                                    |
| Фактическое использование                                    | размещено здание АБК                                                                                                                                                                                |
| Кадастровая стоимость, руб.                                  | 5 391 559,60                                                                                                                                                                                        |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м                   | 2 695,78                                                                                                                                                                                            |
| Инвентарный номер                                            | н/д                                                                                                                                                                                                 |
| Балансовая стоимость, руб.                                   | н/д                                                                                                                                                                                                 |
| Оцениваемые права                                            | Долгосрочная аренда                                                                                                                                                                                 |
| Субъект права собственности                                  | н/д                                                                                                                                                                                                 |
| Номер и дата государственной регистрации права собственности | н/д                                                                                                                                                                                                 |

| Наименование показателя                                                                                         |                                                        | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права                                                             |                                                        | Аренда № 16:53:030101:27-16/023/2018-3 от 27.04.2018, № 16:53:030101:27-16/023/2018-2 от 27.04.2018                                                                                                                                |
| Субъект права                                                                                                   | Официальное полное наименование                        | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                 | Местонахождение                                        | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск                                                                                                                                         |
|                                                                                                                 | ИНН/КПП                                                | 1651075495 / 165101001                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                 | ОГРН и дата его присвоения                             | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                                                                                                                                                                       |
| Форма и рельеф участка                                                                                          |                                                        | Форма близка к прямоугольной, рельеф выровненный                                                                                                                                                                                   |
| Подъездные пути                                                                                                 |                                                        | Дорога с твердым покрытием (асфальт)                                                                                                                                                                                               |
| Подъездные ж/д пути                                                                                             |                                                        | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                        |
| Заведенные на участок коммуникации                                                                              |                                                        | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение, канализация                                                                                                                                                             |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости (Согласно выписке из ЕГРН) |                                                        | 16:53:030101:82                                                                                                                                                                                                                    |
| Наличие ограждения                                                                                              |                                                        | металлическое по кирпичным столбам                                                                                                                                                                                                 |
| Имеющиеся элементы благоустройства земельного участка                                                           |                                                        | замошение, озеленение                                                                                                                                                                                                              |
| Существующие ограничения (обременения) права                                                                    |                                                        | Ипотека №16:53:030101:27-16/137/2021-7 от 03.12.2021 г., Ипотека №16:53:030101:27-16/137/2022-8 от 25.03.2022 г. (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023 г.)) |
| Износ и устаревания                                                                                             | Физический (величина рассчитана по методу срока жизни) | Физический износ отсутствует (неприменим к земельным участкам)                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                 | Функциональное устаревание                             | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                 | Экономическое устаревание                              | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                               |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

**Таблица 9. Характеристики земельного участка с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43**

| Наименование показателя                    | Значение показателя                                                                                                                                                                       | Значение показателя                                                                                                                                                                       | Значение показателя                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                | Земельный участок                                                                                                                                                                         | Земельный участок                                                                                                                                                                         | Земельный участок                                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер                          | 16:53:020106:5                                                                                                                                                                            | 16:53:020106:11                                                                                                                                                                           | 16:53:020106:43                                                                                                                                                                           |
| Площадь земельного участка, кв. м          | 3 587,00                                                                                                                                                                                  | 28 037,00                                                                                                                                                                                 | 26 232,00                                                                                                                                                                                 |
| Местоположение (адрес)                     | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ |
| Категория земель                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                  | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                  | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                  |
| Вид разрешенного использования             | Под промышленные предприятия                                                                                                                                                              | эксплуатация производственной базы                                                                                                                                                        | Для размещения производственной базы                                                                                                                                                      |
| Фактическое использование                  | размещено здание склада                                                                                                                                                                   | размещено здание производственной базы                                                                                                                                                    | размещено здание производственной базы                                                                                                                                                    |
| Кадастровая стоимость, руб.                | 2 200 837,21                                                                                                                                                                              | 16 954 470,15                                                                                                                                                                             | 15 901 185,22                                                                                                                                                                             |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м | 613,56                                                                                                                                                                                    | 604,72                                                                                                                                                                                    | 606,18                                                                                                                                                                                    |
| Инвентарный номер                          | н/д                                                                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                                                                       |
| Балансовая стоимость, руб.                 | н/д                                                                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                                                                       |
| Оцениваемые права                          | Право собственности                                                                                                                                                                       | долгосрочная аренда                                                                                                                                                                       | долгосрочная аренда                                                                                                                                                                       |
| Субъект права собственности                | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                                                                                                                              | данные о правообладателе отсутствуют                                                                                                                                                      | н/д                                                                                                                                                                                       |

| Наименование показателя                                                                                         |                                 | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Значение показателя                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер и дата государственной регистрации права собственности                                                    |                                 | Собственность № 16:53:020106:5-16/023/2017-2 от 11.12.2017                                                                                                                                                                                                                                                     | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | н/д                                                                                                                                |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права                                                             |                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Аренда №16:53:020106:11-16/137/2022-9 от 25.02.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Аренда №16-16-33/091/2010-519 от 03.03.2011                                                                                        |
| Субъект права                                                                                                   | Официальное полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                                                                                                                                                                                                                                                   | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                                                                       |
|                                                                                                                 | Местонахождение                 | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                     | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск                                         |
|                                                                                                                 | ИНН/КПП                         | 1651075495 / 165101001                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1651075495 / 165101001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1651075495 / 165101001                                                                                                             |
|                                                                                                                 | ОГРН и дата его присвоения      | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                                                                       |
| Форма и рельеф участка                                                                                          |                                 | Форма близка к прямоугольной, рельеф выровненный                                                                                                                                                                                                                                                               | Форма близка к прямоугольной, рельеф выровненный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Форма неправильная, изрезанная, рельеф выровненный                                                                                 |
| Подъездные пути                                                                                                 |                                 | Дорога с твердым покрытием (асфальт)                                                                                                                                                                                                                                                                           | Дорога с твердым покрытием (асфальт)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Дорога с твердым покрытием (асфальт)                                                                                               |
| Подъездные ж/д пути                                                                                             |                                 | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Отсутствуют                                                                                                                        |
| Заведенные на участок коммуникации                                                                              |                                 | Электроснабжение                                                                                                                                                                                                                                                                                               | электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | электроснабжение, отопление, водопровод, канализация                                                                               |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости (Согласно выписке из ЕГРН) |                                 | 16:53:030102:1531                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16:53:020106:48, 16:53:020106:49 (помещения 16:53:020106:59, 16:53:020106:78), 16:00:000000:673 (газопровод)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16:00:000000:673 (газопровод), 16:53:020106:82 (сооружение, ШП), не указан в выписке - 16:53:020106:49 (помещение 16:53:020106:71) |
| Коэффициент застройки земельного участка, %                                                                     |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |
| Наличие ограждения                                                                                              |                                 | ж/б забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ж/б забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ж/б забор                                                                                                                          |
| Имеющиеся элементы благоустройства земельного участка                                                           |                                 | замошение                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | замошение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | замошение                                                                                                                          |
| Существующие ограничения (обременения) права                                                                    |                                 | Ипотека № 16:53:020106:5-16/137/2021-13 от 03.12.2021, Запрещение регистрации <sup>6</sup> № 16:53:020106:5-16/137/2023-34 от 12.04.2023, Ипотека № 16:53:020106:5-16/137/2022-18 от 25.03.2022 (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023)) | Ипотека № 16:53:020106:11-16/137/2022-11 от 27.04.2022, № 16:53:020106:11-16/137/2022-10 от 25.02.2022 (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023), согласно выписке из ЕГРН: , на площадь 598 кв. м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.53.2.1429, Постановление № 160 от 24.02.2009, на площадь 6096 кв. м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, | Ипотека № 16-16-33/052/2013-539 от 13.06.2013 (Залог в пользу строительной компании Новатор)                                       |

<sup>6</sup> Оценщиком рассмотрен данный фактор, учитывая, что на здания, расположенные на указанном участке данное обременение не распространяется, в дальнейшем, права на земельный участок рассматриваются с позиций положений ст. 35 ЗК РФ «Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение».

| Наименование показателя |                                                        | Значение показателя                                            |  | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                         |                                                        |                                                                |  | 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.53.2.1466, Приказ об утверждении проекта организации зон санитарной охраны водозабора подземных вод ООО "Завод крупнопанельного домостроения" (Республика Татарстан, г. Нижнекамск) № 136п от 07.02.2017 |  |
| Износ и устаревания     | Физический (величина рассчитана по методу срока жизни) | Физический износ отсутствует (неприменим к земельным участкам) |  | Физический износ отсутствует (неприменим к земельным участкам)                                                                                                                                                                                            |  |
|                         | Функциональное устаревание                             | Признаки не выявлены                                           |  | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                         | Экономическое устаревание                              | Признаки не выявлены                                           |  | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                                                      |  |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Таблица 10. Характеристики застройки земельных участков

| Показатель                                                                                                                     | Значение        |                |                 |                                                      |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Кадастровый номер земельного участка                                                                                           | 16:53:030101:27 | 16:53:020106:5 | 16:53:020106:11 |                                                      | 16:53:020106:43                                |
| Площадь объектов на земельном участке, кв. м                                                                                   | 672,20          | 1 510,60       | 1 077,90        | 8 417,20                                             | 14,80                                          |
| Этажность                                                                                                                      | 2               | 1              | 1               | 1 этаж - производственная часть; 3 этажа в части АБК | 1 этаж в производственной части, 3 в части АБК |
| Площадь части с этажностью более 1                                                                                             | 672,20          | 0              | 0               | 620,2                                                | 0                                              |
| Площадь застройки <sup>7</sup> (без учета ограждений, замощений, технологических площадок и зон прокладки коммуникаций), кв. м | 440,60          | 1 630,00       | 1 276,28        | 9 476,75                                             | 17,20                                          |
| Учитываемая площадь парковки, кв. м                                                                                            | 450             | -              | -               | -                                                    | -                                              |
| Площадь земельного участка, кв. м.                                                                                             | 2 000,00        | 3 587,00       | 28 037,00       |                                                      | 26 232,00                                      |
| Коэффициент застройки, %                                                                                                       | 44,5%           | 45,4%          | 38,4%           |                                                      | 46,5%                                          |

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

<sup>7</sup> При отсутствии данного параметра в предоставленной документации, расчет площади застройки произведен на основании отношения площади в ограждающих конструкциях (минимальная площадь застройки) к рабочей площади принято на уровне 1,18, для объектов, имеющих переменную этажность расчет площади застройки произведен по площади первого этажа.

**Таблица 11. Характеристики здания, расположенного на земельном участке с кад. №16:53:030101:27**

| Наименование показателя                                                                          |                                 | Значение показателя                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                                                                      |                                 | Здание (нежилое производственное строение)                                                                                                 |
| Кадастровый номер                                                                                |                                 | 16:53:030101:82                                                                                                                            |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости |                                 | 16:53:030101:27                                                                                                                            |
| Местоположение (адрес)                                                                           |                                 | Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г Нижнекамск, ул Соболековская, зд. 29В |
| Функциональное назначение                                                                        |                                 | административно-бытовое здание                                                                                                             |
| Фактическое использование                                                                        |                                 | Не используется                                                                                                                            |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                      |                                 | 5 016 590,62                                                                                                                               |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м                                                       |                                 | 7 462,94                                                                                                                                   |
| Инвентарный номер                                                                                |                                 | н/д                                                                                                                                        |
| Балансовая стоимость, руб.                                                                       |                                 | н/д                                                                                                                                        |
| Оцениваемые права                                                                                |                                 | Право собственности                                                                                                                        |
| Имущественные права                                                                              |                                 | Право собственности                                                                                                                        |
| Субъект права                                                                                    | Официальное полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                                                                               |
|                                                                                                  | Местонахождение                 | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск                                                 |
|                                                                                                  | ИНН/КПП                         | 1651075495 / 165101001                                                                                                                     |
|                                                                                                  | ОГРН и дата его присвоения      | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                                                                               |
| Свидетельство о государственной регистрации права собственности                                  |                                 | Собственность, № 16:53:030101:82-16/023/2017-2 от 11.12.2017                                                                               |
| Общая площадь всего, кв. м                                                                       |                                 | 672,20                                                                                                                                     |
| Общая площадь наземной части, кв. м                                                              |                                 | 672,20                                                                                                                                     |
| Общая площадь подземной части, кв. м                                                             |                                 | -                                                                                                                                          |
| Площадь застройки, кв. м                                                                         |                                 | 440,60                                                                                                                                     |
| Наземная этажность                                                                               |                                 | 2                                                                                                                                          |
| Подземная этажность                                                                              |                                 | отсутствует                                                                                                                                |
| Средняя высота помещений, м                                                                      |                                 | 2,95-3,05                                                                                                                                  |
| Строительный объем всего, куб. м                                                                 |                                 | 2 807                                                                                                                                      |
| Строительный объем наземной части, куб. м                                                        |                                 | 2 807                                                                                                                                      |
| Строительный объем подземной части, куб. м                                                       |                                 | -                                                                                                                                          |
| Год постройки                                                                                    |                                 | 1967                                                                                                                                       |
| Класс конструктивной системы                                                                     |                                 | КС-1, кирпичное здание с ж/б перекрытиями                                                                                                  |
| Класс здания                                                                                     |                                 | С                                                                                                                                          |
| Основные конструктивные элементы                                                                 | Материал стен                   | наружные - кирпичные, перегородки - кирпичные                                                                                              |
|                                                                                                  | Каркас                          | -                                                                                                                                          |
|                                                                                                  | Фундамент                       | бетонные                                                                                                                                   |
|                                                                                                  | Перекрытия                      | чердачные, ж/бетонные                                                                                                                      |
|                                                                                                  | Кровля                          | крыша совмещенная                                                                                                                          |
|                                                                                                  | Полы                            | линолеум, плитка                                                                                                                           |
| Проемы оконные и дверные                                                                         |                                 | оконные двойные створные, дверные простые                                                                                                  |
| Инженерное оборудование и благоустройства                                                        |                                 | электричество, отопление, городской водопровод, центральная хозяйственно-бытовая канализация                                               |
| Прочие улучшения                                                                                 |                                 | не выявлены                                                                                                                                |



| Наименование показателя                      |                                                        | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие грузоподъемных механизмов            |                                                        | Нет                                                                                                                                                                                                                                  |
| Отделка внешняя, внутренняя                  |                                                        | внутренняя - оштукатурено, оклеено обоями, плитка в санузлах                                                                                                                                                                         |
| Состояние отделки помещений                  |                                                        | Стандартная, требует косметического ремонта <sup>8</sup>                                                                                                                                                                             |
| Состояние объекта                            |                                                        | Удовлетворительное, требует ремонтных работ                                                                                                                                                                                          |
| Существующие ограничения (обременения) права |                                                        | Ипотека №16:53:030101:82-16/137/2021-13 от 03.12.2021 г.; Ипотека №16:53:030101:82-16/137/2022-18 от 25.03.2022 г., (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023 г.) |
| Износ и устаревания                          | Физический (величина рассчитана по методу срока жизни) | 59%                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                              | Оценка состояния по результатам осмотра                | Удовлетворительное (требуется косметический ремонт всех помещений)                                                                                                                                                                   |
|                                              | Физический (по данным технической документации)        | 45% на 2010 г.                                                                                                                                                                                                                       |
|                                              | Функциональное устаревание                             | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                                 |
| Экономическое устаревание                    |                                                        | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                                 |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Таблица 12. Краткие характеристики здания, расположенного на земельном участке с кад. №16:53:030101:27

| Наименование показателя                    | Значение показателя                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                | Здание                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер                          | 16:53:030101:82                                                                                                                              |
| Местоположение (адрес)                     | Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск, ул. Соболековская, зд. 29В |
| Функциональное назначение                  | Здание (нежилое производственное строение)                                                                                                   |
| Фактическое использование                  | не эксплуатируется                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб.                | 5 016 590,62                                                                                                                                 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м | 7 462,94                                                                                                                                     |
| Общая площадь всего, кв. м                 | 672,20                                                                                                                                       |
| Количество этажей, в т.ч. подземных        | 2                                                                                                                                            |
| Материал стен                              | кирпичные                                                                                                                                    |
| Год завершения строительства               | 1967                                                                                                                                         |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Таблица 13. Состав площадей здания, расположенного на земельном участке с кад. №16:53:030101:27

| Тип                                              | Площадь, кв. м. |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Основные площади                                 |                 |
| Офисные и административные помещения             | 511,90          |
| Производственно-складские отапливаемые помещения | 0               |
| Складские неотапливаемые помещения               | 0               |
| Итого арендопригодных площадей                   | 511,90          |
| Вспомогательные площади                          | 160,30          |
| Общая площадь                                    | 672,2           |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

<sup>8</sup> «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., ООО «ИнформОценкаПро», НН. 2025, стр. 468-469

**Таблица 14. Характеристики зданий и помещений, расположенных на земельных участках с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43**

| Наименование показателя                                                                          |                                 | Значение показателя                                                                        | Значение показателя                                                                        | Значение показателя                                                                        | Значение показателя                                                                        | Значение показателя                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                                                                      |                                 | Нежилое здание (склад)                                                                     | Помещение (Нежилое)                                                                        | Помещение (Нежилое)                                                                        | Здание модульная котельная МК-В-0,5 на производственной базе АО "НМУ-1"                    | Нежилое помещение                                                                          |
| Кадастровый номер                                                                                |                                 | 16:53:030102:1531                                                                          | 16:53:020106:78                                                                            | 16:53:020106:59                                                                            | 16:53:020106:48                                                                            | 16:53:020106:71                                                                            |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости |                                 | 16:53:020106:5                                                                             | здание - 16:53:020106:49, земельный участок - 16:53:020106:11                              | здание - 16:53:020106:49, земельный участок - 16:53:020106:11                              | 16:53:020106:11                                                                            | здание - 16:53:020106:49, земельный участок - 16:53:020106:43                              |
| Местоположение (адрес)                                                                           |                                 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ                  | Республика Татарстан, г Нижнекамск, БСИ, строен 18, пом. 2                                 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, БСИ, г Нижнекамск, пом. 1Н         | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ                  | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ                  |
| Функциональное назначение                                                                        |                                 | складское                                                                                  | производственное                                                                           | производственное                                                                           | вспомогательное                                                                            | производственное                                                                           |
| Фактическое использование                                                                        |                                 | по назначению                                                                              | по назначению                                                                              | по назначению                                                                              | по назначению                                                                              | по назначению                                                                              |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                      |                                 | 20 471 339,11                                                                              | 11639428,82                                                                                | 56024174,47                                                                                | 139584,39                                                                                  | 71 487 198,06                                                                              |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м                                                       |                                 | 13 551,79                                                                                  | 10 798,25                                                                                  | 6 655,92                                                                                   | 9 431,38                                                                                   | 6 655,92                                                                                   |
| Инвентарный номер                                                                                |                                 | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        |
| Балансовая стоимость, руб.                                                                       |                                 | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        |
| Оцениваемые права                                                                                |                                 | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        |
| Имущественные права                                                                              |                                 | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        | Право собственности                                                                        |
| Субъект права                                                                                    | Официальное полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                               | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                               | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                               | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                               | Общество с ограниченной ответственностью «Оргнефтехим-Строй»                               |
|                                                                                                  | Местонахождение                 | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск | Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск |
|                                                                                                  | ИНН/КПП                         | 1651075495 / 165101001                                                                     | 1651075495 / 165101001                                                                     | 1651075495 / 165101001                                                                     | 1651075495 / 165101001                                                                     | 1651075495 / 165101001                                                                     |
|                                                                                                  | ОГРН и дата его присвоения      | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                               | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                               | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                               | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                               | 1151651002690, дата присвоения 30.07.2015 г.                                               |
| Свидетельство о государственной регистрации права собственности                                  |                                 | Собственность, № 16:53:030102:1531-16/023/2017-2 от 11.12.2017                             | Собственность № 16:53:020106:78-16/023/2017-2 от 11.12.2017                                | Собственность, № 16:53:020106:59-16/023/2017-2, от 11.12.2017                              | Собственность, № 16:53:020106:48-16/023/2017-2, от 11.12.2017                              | Собственность, № 16:53:020106:71-16/020/2019-17 от 08.08.2019                              |
| Общая площадь всего, кв. м                                                                       |                                 | 1 510,60                                                                                   | 1077,9                                                                                     | 8417,2                                                                                     | 14,8                                                                                       | 10 740,40                                                                                  |
| Общая площадь наземной части, кв. м                                                              |                                 | 1 510,60                                                                                   | 1077,9                                                                                     | 8417,2                                                                                     | 14,8                                                                                       | 10 740,40                                                                                  |
| Общая площадь подземной части, кв. м                                                             |                                 | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                |
| Площадь застройки, кв. м                                                                         |                                 | 1 630,00                                                                                   | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | 17,2                                                                                       | н/д                                                                                        |
| Наземная этажность                                                                               |                                 | 1                                                                                          | 1                                                                                          | 1 - производственная часть; 3 этажа в части АБК                                            | 1                                                                                          | 1 в производственной части, 3 в части АБК                                                  |
| Подземная этажность                                                                              |                                 | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                | отсутствует                                                                                |
| Средняя высота помещений, м                                                                      |                                 | 5,4                                                                                        | 10                                                                                         | 2,8-10                                                                                     | 2,9                                                                                        | 2,5-10                                                                                     |
| Строительный объем всего, куб. м                                                                 |                                 | 9291                                                                                       | н/д                                                                                        | н/д                                                                                        | 48                                                                                         | н/д                                                                                        |

| Наименование показателя                      |               | Значение показателя                                              | Значение показателя                                               | Значение показателя                                                                                                                                                     | Значение показателя                                               | Значение показателя                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Строительный объем наземной части, куб. м    |               | 9291                                                             | н/д                                                               | н/д                                                                                                                                                                     | 48                                                                | н/д                                                                                                                                                                     |
| Строительный объем подземной части, куб. м   |               | -                                                                | -                                                                 | -                                                                                                                                                                       | -                                                                 | -                                                                                                                                                                       |
| Год постройки                                |               | 1975                                                             | 1969                                                              | 1969                                                                                                                                                                    | 2009                                                              | 1967                                                                                                                                                                    |
| Класс конструктивной системы                 |               | КС-3, сборный жб с жб перекрытиями                               | КС-3, ж/б панели с жб перекрытиями                                | КС-1, КС-3, кирпичные стены, ж/б панели с жб перекрытиями                                                                                                               | КС-6, сэндвич панели, жб перекрытия                               | КС-1, КС-3, кирпичные стены, ж/б панели с жб перекрытиями                                                                                                               |
| Класс здания                                 |               | С                                                                | С                                                                 | С                                                                                                                                                                       | С                                                                 | С                                                                                                                                                                       |
| Основные конструктивные элементы             | Материал стен | панельные, перегородки - кирпичные                               | железобетонные панели                                             | ж/б панели, кирпич                                                                                                                                                      | Из эффективных панелей типа "сэндвич"                             | кирпичные, перегородки - кирпичные                                                                                                                                      |
|                                              | Каркас        | -                                                                | -                                                                 | -                                                                                                                                                                       | -                                                                 | -                                                                                                                                                                       |
|                                              | Фундамент     | бетонные                                                         | бетонный                                                          |                                                                                                                                                                         | бетонный                                                          | бетонный                                                                                                                                                                |
|                                              | Перекрытия    | чердачное, ж/бетонные                                            | чердачное ж/бетонные                                              | ж/бетонные плиты                                                                                                                                                        | панельное                                                         | чердачное, ж/бетонное                                                                                                                                                   |
|                                              | Кровля        | крыша совмещенная                                                | крыша совмещенная                                                 |                                                                                                                                                                         | металлическая                                                     | крыша совмещенная                                                                                                                                                       |
|                                              | Полы          | бетонные                                                         | бетонные                                                          | бетонные, плитка, линолеум                                                                                                                                              | металлические                                                     | линолеум, плитка, бетонные                                                                                                                                              |
| Проемы оконные и дверные                     |               | оконные простые, дверные - металлические                         | оконные двойные, створные; дверные металлические                  | оконные глухие, дверные простые металлические                                                                                                                           | окна наружные с пластиковыми рамами                               | оконные двойные створные, дверные - простые, металлические                                                                                                              |
| Инженерное оборудование и благоустройства    |               | электричество                                                    | электроснабжение, отопление                                       | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                                                                                                 | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение                    | электричество, отопление, водопровод, канализация                                                                                                                       |
| Прочие улучшения                             |               | не выявлены                                                      | не выявлены                                                       | не выявлены                                                                                                                                                             | не выявлены                                                       | не выявлены                                                                                                                                                             |
| Наличие грузоподъемных механизмов            |               | Нет                                                              | Нет                                                               | Нет                                                                                                                                                                     | Нет                                                               | Нет                                                                                                                                                                     |
| Отделка внешняя, внутренняя                  |               | нет                                                              | металлоконструкции                                                | оштукатурено, побелено, окрашено                                                                                                                                        | нет                                                               | в произв. части - металлоконструкции, в части АБК - оштукатурено, окрашено, обои                                                                                        |
| Состояние отделки помещений <sup>9</sup>     |               | Удовлетворительная                                               | Удовлетворительная                                                | Удовлетворительная                                                                                                                                                      | Хорошая                                                           | Удовлетворительная                                                                                                                                                      |
| Состояние объекта                            |               | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ               | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ                | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ - некапитальный частичный, замена всех окон по периметру в части производственного корпуса; ремонт подкрановых путей | хорошее                                                           | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ - некапитальный частичный, замена всех окон по периметру в части производственного корпуса; ремонт подкрановых путей |
| Существующие ограничения (обременения) права |               | Ипотека №16:53:030102:1531-16/137/2021-13 от 03.12.2021, Ипотека | Ипотека, №16:53:020106:78-16/137/2021-13, от 03.12.2021, Ипотека, | Ипотека, №16:53:020106:59-16/137/2021-13, от 03.12.2021, Ипотека,                                                                                                       | Ипотека, №16:53:020106:48-16/137/2021-13, от 03.12.2021, Ипотека, | Ипотека №16:53:020106:71-16/023/2019-22 от 26.09.2019, Ипотека                                                                                                          |

<sup>9</sup> «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., ООО «ИнформОценкаПро», НН. 2025, стр. 389-390

| Наименование показателя |                                                        | Значение показателя                                                                                                                                           | Значение показателя                                                                                                                                          | Значение показателя                                                                                                                                          | Значение показателя                                                                                                                                          | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                        | №16:53:030102:1531-16/137/2022-20 от 27.04.2022 (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023) | №16:53:020106:78-16/137/2022-18, от 25.03.2022 (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023) | №16:53:020106:59-16/137/2022-18, от 25.03.2022 (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023) | №16:53:020106:48-16/137/2022-18, от 25.03.2022 (Залог в пользу ПАО «АК БАРС» БАНК (Договор №0502/2/2021/2819-01/03 в редакции Доп. соглашения от 20.09.2023) | №16:53:020106:71-16/136/2025-72 от 04.04.2025; , ипотека № 16:53:020106:71-16/136/2025-73 от 05.08.2025 (Совместный залог в пользу Новатор и ПАО «АК БАРС» БАНК. (Договор об ипотеке недвижимого имущества №0502/2/2023/2876-01/02) |
| Износ и устаревания     | Физический (величина рассчитана по методу срока жизни) | 51%                                                                                                                                                           | 57%                                                                                                                                                          | 57%                                                                                                                                                          | 57%                                                                                                                                                          | 59%                                                                                                                                                                                                                                 |
|                         | Оценка состояния по результатам осмотра                | Пригодное к использованию (требуется замена оконных проемов, кровли)                                                                                          | Пригодное к использованию (требуется замена оконных проемов, кровли)                                                                                         | Пригодное к использованию (требуется замена оконных проемов, кровли)                                                                                         | Хорошее (требуется замена оконного проема)                                                                                                                   | Пригодное к использованию (требуется замена оконных проемов, кровли)                                                                                                                                                                |
|                         | Физический (по данным технической документации)        | 37% на 2010 г.                                                                                                                                                | 31% на 2003 г.                                                                                                                                               | н/д                                                                                                                                                          | 0% на 2009 г.                                                                                                                                                | 31% (произв. часть) и 32% (АБК) на 2003 г.                                                                                                                                                                                          |
|                         | Функциональное устаревание                             | Признаки не выявлены                                                                                                                                          | Признаки не выявлены                                                                                                                                         | Признаки не выявлены                                                                                                                                         | Признаки не выявлены                                                                                                                                         | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                                |
|                         | Экономическое устаревание                              | Признаки не выявлены                                                                                                                                          | Признаки не выявлены                                                                                                                                         | Признаки не выявлены                                                                                                                                         | Признаки не выявлены                                                                                                                                         | Признаки не выявлены                                                                                                                                                                                                                |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Таблица 15. Характеристики зданий, расположенных на земельных участках с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43

| Наименование показателя                    | Значение показателя                                                       | Значение показателя                                                                                                                                                     | Значение показателя                                                       | Значение показателя                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                | Здание                                                                    | Здание                                                                                                                                                                  | Здание                                                                    | Здание                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер                          | 16:53:030102:1531                                                         | 16:53:020106:49                                                                                                                                                         | 16:53:020106:48                                                           | 16:53:020106:49                                                                                                                                                         |
| Местоположение (адрес)                     | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ | Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Нижнекамский, городское поселение город Нижнекамск, город Нижнекамск, улица Технологическая, здание 22А | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ | Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Нижнекамский, городское поселение город Нижнекамск, город Нижнекамск, улица Технологическая, здание 22А |
| Функциональное назначение                  | Нежилое здание (склад)                                                    | Нежилое здание (производственный корпус)                                                                                                                                | Здание модульная котельная МК-В-0,5 на производственной базе АО "НМУ-1"   | Нежилое здание (производственный корпус)                                                                                                                                |
| Фактическое использование                  | по назначению                                                             | по назначению                                                                                                                                                           | по назначению                                                             | по назначению                                                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб.                | 20 471 339,11                                                             | 148 429 070,02                                                                                                                                                          | 139 584,39                                                                | 148 429 070,02                                                                                                                                                          |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м | 13 551,79                                                                 | 7 335,08                                                                                                                                                                | 9 431,38                                                                  | 7 335,08                                                                                                                                                                |

| Наименование показателя             | Значение показателя | Значение показателя  | Значение показателя                   | Значение показателя  |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Общая площадь всего, кв. м          | 1 510,60            | 20 235,50            | 14,80                                 | 20 235,50            |
| Количество этажей, в т.ч. подземных | 1                   | 3                    | 1                                     | 3                    |
| Материал стен                       | панельные           | кирпичные, панельные | Из эффективных панелей типа "сэндвич" | кирпичные, панельные |
| Год завершения строительства        | 1 975               | 1 969                | 2 009                                 | 1 967                |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Таблица 16. Состав площадей здания и помещений, расположенных на земельных участках с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43

| Тип                                              | Площадь, кв. м. | Площадь, кв. м. | Площадь, кв. м. | Площадь, кв. м. | Площадь, кв. м. |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Земельный участок                                | 16:53:020106:5  | 16:53:020106:11 | 16:53:020106:11 | 16:53:020106:11 | 16:53:020106:43 |
| Основные площади                                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Офисные и административные помещения             | 0,00            | 0               | 620,2           | 0               | 658,1           |
| Производственно-складские отапливаемые помещения | 0,00            | 1077,9          | 7525,7          | 0               | 9174,4          |
| Складские неотапливаемые помещения               | 1 510,60        | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Итого арендопригодных площадей                   | 1 510,60        | 1077,9          | 8145,9          | 0               | 9 832,50        |
| Вспомогательные площади                          | 0,00            | 0               | 271,3           | 14,8            | 907,90          |
| Общая площадь                                    | 1 510,6         | 1 077,9         | 8 417,2         | 14,8            | 10 740,4        |

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Анализ коэффициентов застройки земельных участков (см. Таблица 10) показывает (без учета ограждений, технологических площадок и зон прокладки коммуникаций) следующее:

- для земельного участка с кад. №16:53:030101:27 коэффициент застройки составляет 44,5%, плотность застройки 3,36 тыс. кв. м/га;
- для земельного участка с кад. №16:53:020106:5 коэффициент застройки составляет 45,4%, плотность застройки 4,21 тыс. кв. м/га;
- для земельного участка с кад. №16:53:020106:11 коэффициент застройки составляет 38,4%, плотность застройки 3,39 тыс. кв. м/га;
- для земельного участка с кад. №16:53:020106:43 коэффициент застройки составляет 46,5%, плотность застройки 4,09 тыс. кв. м/га;

На основании данных публикаций:

- СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», Приложение «Показатели минимальной плотности застройки площадок промышленных предприятий», Предприятия стальных строительных конструкций (в том числе из труб), минимальная плотность застройки - 55%,
- Рекомендации по регулированию плотности застройки промышленных территорий в городе (ОАО ЦНИИПромзданий), таблица 4 «Показатели эффективности использования территорий промышленными предприятиями», Предприятия производства стальных строительных конструкций, Показатель базовой минимальной плотности застройки (K1) – указан на уровне 5,5 тыс. кв. м./га

Анализ размещения оцениваемых объектов недвижимости (см. Рисунок 2 - Рисунок 5) в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО г. Нижнекамск Республики Татарстан (Том 2, Карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты, в разделе 20.13. Градостроительный регламент зон производственных и складских объектов IV-V классов опасности (ПЗ) и 20.15. Градостроительный регламент зон коммунально-складских объектов (КС) не регламентирует процента застройки земельных участков в зонах расположения оцениваемых объектов.

Оценщик допускает (учитывая, что корректно учесть имеющиеся на участках зоны прокладки коммуникаций, площадь соответствующих деятельности замощений и ограждений) о приближенности показателей застройки земельных участков с кад. №16:53:030101:27, 16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 к нормам планировки промышленных территорий (соответственное отклонение в 209,4 кв. м (10% площади ЗУ), 342,85 кв. м (10% площади ЗУ), 4650,12 кв. м (16,6% площади ЗУ) и 2230 кв. м (9% площади ЗУ)). Рассматривать свободную часть земельных участков как имеющую потенциал реализации отдельно от оцениваемых объектов нет предпосылок.

Анализ расположения земельных участков на карте современного использования территории генерального плана г. Нижнекамска и карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки г. Нижнекамска (см. Рисунок 2 - Рисунок 5) показал следующее:

- Правилами землепользования и застройки все оцениваемые земельные участки отнесены к зонам производственных и складских объектов IV-V классов опасности (ПЗ);

- Градостроительным планом земельные участки с кад. №16:53:030101:27, 16:53:020106:5 отнесены к зонам производственных и складских объектов IV-V классов опасности (ПЗ), земельные участки с кад. №16:53:020106:11, 16:53:020106:43 отнесены к коммунально-складской зоне.

## 9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА

Анализ оцениваемых объектов, в целях классификации, проведен с использованием следующих классификационных признаков (см. Таблица 17, Таблица 18). Оцениваемые объекты отнесены к классу С.

**Таблица 17. Классификационные признаки офисной недвижимости**

| Характеристика                                       | Класс А                                                                                                                    | Класс В                                                                                                    | Класс С                                                                              | Класс D                                |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Класс конструктивной системы                         | КС-3,1, КС-5, КС-6                                                                                                         | КС-1, КС-3,1, КС-4, КС-5, КС-6                                                                             | КС-1, КС-2, КС-7, КС-5, КС-6                                                         | КС-1, КС-2, КС-4, КС-5, КС-6, КС-7     |
| Расположение                                         | Центр, рядом с центром, деловой центр                                                                                      | Рядом с центром, в деловом центре                                                                          | -                                                                                    | -                                      |
| Вид строительства                                    | После 90-х гг.                                                                                                             | После 90-х гг. или полная реконструкция (КС-1, КС-1,6)                                                     | Типовое институтское здание советских времен или реконструированное фабричное здание | Здание, требующее полной реконструкции |
| Проект                                               | Индивидуальный                                                                                                             | Серийный                                                                                                   |                                                                                      |                                        |
| Управление зданием                                   | Международный стандарт                                                                                                     | Выполняется владельцем или силами арендаторов                                                              | Выполняется владельцем                                                               | Выполняется владельцем                 |
| Планировочное решение                                | Современное                                                                                                                |                                                                                                            | Функциональное, старое                                                               | Старое, не функциональное              |
| Юридическая документация                             | Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду / продавать здание                   |                                                                                                            |                                                                                      |                                        |
| Организация питания                                  | Ресторан, кафе. Возможность организации миникухонь в каждом помещении                                                      | Возможность организации миникухонь                                                                         | -                                                                                    | -                                      |
| Реклама                                              | Есть                                                                                                                       | -                                                                                                          | -                                                                                    | -                                      |
| Полы                                                 | Возможен фальшпол                                                                                                          | -                                                                                                          | -                                                                                    | -                                      |
| Расстояние от пола (фальшпола) до подвесного потолка | Не менее 2,8 м.                                                                                                            |                                                                                                            | Потолки не менее 2,6 м.                                                              | -                                      |
| Расстояние между колоннами                           | Не менее 6 м.                                                                                                              | Может быть менее 6 м.                                                                                      |                                                                                      |                                        |
| Парковка (зарезервированная охраняемая парковка)     | Подземная/надземная парковка                                                                                               | Наземная парковка                                                                                          | -                                                                                    | -                                      |
| Соотношение парковочных мест и арендуемой площади    | 1 место на 100 кв. м                                                                                                       | -                                                                                                          | -                                                                                    | -                                      |
| Система кондиционирования и вентиляции               | 2..4-х трубная система, контролируемый микроклимат в помещениях                                                            | Сплит система в части помещений или приточно-вытяжная вентиляция. Может не быть системы кондиционирования. | Отсутствие кондиционирования, низкий уровень технических систем                      | Общая вентиляция (отсутствие)          |
| Система безопасности                                 | Видеонаблюдение, живая охрана (пропускной режим)                                                                           | Живая охрана (пропускной режим)                                                                            | -                                                                                    | -                                      |
| Подвесные потолки                                    | Есть                                                                                                                       | Может не быть                                                                                              |                                                                                      |                                        |
| Фальшполы                                            | Есть                                                                                                                       | Может не быть                                                                                              |                                                                                      |                                        |
| Системы безопасности                                 | Видеонаблюдение, турникеты, живая охрана (пропускной режим)                                                                | Живая охрана                                                                                               | Живая охрана                                                                         | Может не быть                          |
| Система электроснабжения                             | Здание питается по 1-ой категории надежности                                                                               | Здание питается по 2-ой категории надежности                                                               | Общая                                                                                |                                        |
| Система бесперебойного питания                       | Поддерживает все системы здания                                                                                            | Может не быть                                                                                              |                                                                                      |                                        |
| Отделка общих площадей                               | Высококачественная                                                                                                         | Функциональная (евроотделка)                                                                               | Разная                                                                               |                                        |
| Лифты                                                | Более 2                                                                                                                    | 2                                                                                                          | 1                                                                                    | Может не быть                          |
| Слаботочные системы                                  | Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, телеантенна, Интернет, кабельное телевидение, система охраны | Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны                                       | Телефон, Интернет                                                                    | Телефон                                |
| Услуги ресепшн                                       | Услуги центрального ресепшн                                                                                                | Может не быть                                                                                              |                                                                                      |                                        |
| Дополнительные отличительные элементы                | Дизайн и высокий уровень благоустройства окружающей территории. Малые формы.                                               | Улучшенное благоустройство территории                                                                      | Может не быть                                                                        |                                        |



Источник: Классификация основных типов зданий и сооружений для производства работ по оценке. Методика ускоренного определения функционального износа объектов недвижимости, к.т.н. Яскевич Е.Е.<sup>10</sup>

**Таблица 18. Классификационные признаки производственной недвижимости**

| Характеристика                                              | Класс А                                                                                                  | Класс В                                                    | Класс С                                                         | Класс D                                              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Класс конструктивной системы                                | КС-1, КС-4, КС-5, КС-6                                                                                   | КС-1, КС-4, КС-5, КС-6                                     | КС-1, КС-2, КС-4, КС-5, КС-6                                    | КС-2, КС-5, КС-6, КС-7                               |
| Тип зданий                                                  | Современное производственное здание                                                                      | Капитальные здания                                         |                                                                 | Временные здания, сборно–разборные здания, павильоны |
| Расположение                                                | В условиях повышенной транспортной доступности                                                           | Не лимитировано                                            |                                                                 |                                                      |
| Вид строительства                                           | Новое или реконструкция                                                                                  | До 90-х гг.                                                | Старое, советских времен                                        |                                                      |
| Проект здания                                               | Современный                                                                                              | Серийный                                                   |                                                                 |                                                      |
| Управление зданием                                          | Выполняется владельцем                                                                                   | Выполняется владельцем или силами арендаторов              |                                                                 |                                                      |
| Планировочное решение                                       | Современное                                                                                              |                                                            | Функциональное                                                  | Старое, не функциональное                            |
| Юридическая документация                                    | Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду / продавать здание |                                                            |                                                                 |                                                      |
| Организация питания                                         | Столовая, кафе, буфет                                                                                    | Не лимитируется                                            |                                                                 |                                                      |
| Реклама                                                     | Есть                                                                                                     | Нет                                                        |                                                                 |                                                      |
| Полы                                                        | Функциональные                                                                                           |                                                            | Разные                                                          |                                                      |
| Расстояние между колоннами                                  | Более 6 м. Большой пролет                                                                                |                                                            | Может быть менее 6 м                                            |                                                      |
| Расстояние от пола до потолка                               | Функциональное (по видам производства)                                                                   |                                                            | До 3,5 м.                                                       | -                                                    |
| Подъезды и парковка (зарезервированная охраняемая парковка) | Наземная охраняемая парковка                                                                             | Наземная парковка и подъезды                               | Наземные подъезды                                               | -                                                    |
| Наличие офисных площадей                                    | Функциональные офисные помещения                                                                         | Подсобные помещения                                        | Может не быть                                                   |                                                      |
| Дополнительная функциональная территория                    | Достаточно территории для маневрирования и парковки большегрузных автомашин.                             | Подъезды для разгрузки                                     | -                                                               | -                                                    |
| Система кондиционирования и вентиляции                      | Контролируемый микроклимат в помещениях                                                                  | Контролируемый микроклимат в отдельных помещениях          | Отсутствие кондиционирования, низкий уровень технических систем | Общая вентиляция (отсутствие)                        |
| Система безопасности                                        | Видеонаблюдение, живая охрана, пропускной режим                                                          | Живая охрана, пропускной режим                             | Может не быть                                                   |                                                      |
| Система бесперебойного питания                              | Поддерживает все системы здания                                                                          | Может не быть                                              |                                                                 |                                                      |
| Отделка общих площадей                                      | Функциональная                                                                                           |                                                            | Разная                                                          |                                                      |
| Лифты грузовые                                              | Есть в достаточном количестве                                                                            |                                                            | 1-2                                                             | Может не быть                                        |
| Лифты пассажирские                                          | Есть                                                                                                     | Может не быть                                              | Нет                                                             |                                                      |
| Пожарная безопасность                                       | Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения                                     | Пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения   | -                                                               | -                                                    |
| Слаботочные системы                                         | Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, Интернет, система охраны                   | Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, система охраны | Телефон                                                         | -                                                    |
| Ворота и пандусы для приема грузов                          | Автоматические ворота, возможность для контейнерного приема                                              | Ворота, пандусы                                            | Ворота на нулевой отметке, машина заходит внутрь помещения      | -                                                    |
| Оборудование                                                | Многоуровневое (горизонтальное и вертикальное)                                                           | Штабелеры, погрузчики, тельферы, кран-балки                | Функциональное                                                  | Старое                                               |
| Услуги                                                      | Радио                                                                                                    | Может не быть                                              |                                                                 |                                                      |
| Дополнительные отличительные элементы                       | Улучшенное благоустройство территории, КПП                                                               |                                                            | Может не быть                                                   |                                                      |

Источник: Классификация основных типов зданий и сооружений для производства работ по оценке. Методика ускоренного определения функционального износа объектов недвижимости, к.т.н. Яскевич Е.Е.<sup>11</sup>

10 <https://срса.ру/store/methodology/types-buildings/>

11 <https://срса.ру/store/methodology/types-buildings/>



## 9.6. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты расположены по адресам (расположение на карте): Республика Татарстан (Татарстан), г. Нижнекамск, 2-я Промышленная улица, 14А и Республика Татарстан (Татарстан), г. Нижнекамск, Технологическая улица, 17.

### Нижнекамский муниципальный район<sup>12</sup>

Один из наиболее развитых регионов Республики Татарстан. Обладает крупным индустриально-аграрным производством, строительной и транспортной инфраструктурой, мощным научным и образовательным потенциалом, развитым здравоохранением и сферой социальных услуг. Нижнекамский муниципальный район расположен в центральной части Республики Татарстан, численность населения около 270 тыс. чел. По площади (1 672,5 кв. км) занимает среднее положение среди 43 районов Республики. Центр Нижнекамского муниципального района – город Нижнекамск находится на левом берегу реки Кама в 250 км от г. Казань.

В состав муниципального образования «Нижнекамский муниципальный район» вошли 2 городских поселения – это город Нижнекамск и поселок городского типа Камские Поляны, и 15 сельских поселений из 61 населенного пункта. Границей Нижнекамского муниципального района с севера является река Кама, здесь проходит граница с Елабужским и Мамадышскими районами. На востоке Нижнекамский муниципальный район граничит с Тукаевским муниципальным районом, на юге-востоке – с Заинским. На юге к Нижнекамскому муниципальному району примыкает Альметьевский, на юге-западе – Новошешминский и на западе – Чистопольский муниципальные районы.

Климат Нижнекамского муниципального района умеренно-континентальный, с продолжительно-холодной зимой, сравнительно короткой и дружной весной, коротким и жарким летом, и дождливой осенью. Средняя годовая температура воздуха 2,8 С. Продолжительность теплого периода (с температурой выше 0С) колеблется по территории в пределах 198-209 дней, холодного – 156-167 дней. Максимум глубины промерзания почвы наблюдается в пределах от 100 до 150 см.

По территории Нижнекамского муниципального района протекают реки: Кама, Зай, Шешми, Кичуй, Уратьма, Оша, Прось. Основной водной артерией является Кама. Протекая по северной окраине города Нижнекамска, имеет скорость течения до 3-4 км/ч. Уровень реки в течение года колеблется довольно значительно, достигая максимальной высоты в первой половине июня, минимальной – в августе, затем идет осенний паводок.

Наибольшие острова, сложенные песчано-гравийным материалом, имеются у пристани «Красный Ключ». Острова разделяют основное русло реки, образуя рукава, называемые Старыми Камами. Все озера Нижнекамского муниципального района являются длинными озерами, или «старицами». Грунтовые воды на территории Нижнекамска залегают на глубине 5-8 метров, играют малую роль в хозяйственной деятельности г. Нижнекамска.

Экономика Нижнекамского муниципального района – это около 20% производственных мощностей и валового выпуска продукции Республики Татарстан. В промышленности – это

---

12 <https://e-nkama.ru/raion/toinvestors/>

передовая нефтехимия, нефтепереработка, энергетика, строительная индустрия. В аграрном секторе – это производства зерна, сахарной свеклы, овощей, производство мяса и молока. Как в промышленном, так и в аграрном секторах муниципальный район занимает первые места по объему и эффективности производства в РТ. В Нижнекамском муниципальном районе функционирует 92 дошкольных учреждений, 87 общеобразовательных учреждений, 11 лицеев, 6 колледжей, 2 училища, 7 высших учебных заведений и их филиалов, более 30 учреждений здравоохранения. Нижнекамский муниципальный район является экономически самодостаточным и инвестиционно-привлекательным регионом. Здесь реализуются масштабные социальные и экономические проекты. В Нижнекамском районе развита инженерная, социальная, транспортная инфраструктура.

### г. Нижнекамск<sup>13</sup>

Нижнекамск (тат. Түбән Кама) — город (с 1966 г.) в Республике Татарстан, Россия. Административный центр Нижнекамского района и городского поселения город Нижнекамск. Город расположен в излучине реки Камы на левом ее берегу, близ места впадения в нее реки Зай, в 2 км от речного вокзала, в 35 км от железнодорожной станции Круглое Поле (линия Агрыз—Акбаш).

Площадь города 116 кв. км, численность населения 240 842 чел., плотность населения 2076,22 чел./кв. км.

В настоящее время г. Нижнекамск — третий по количеству населения город Татарстана, крупный индустриальный, культурный и спортивный центр республики. Трижды Нижнекамск получал звание самого благоустроенного города России и самого благоустроенного города Республики Татарстан, стал «Культурной столицей Поволжья — 2002». С 2006 г. в Нижнекамске реализуется проект строительства «Комплекса нефтеперерабатывающих и нефтехимических заводов». Это один из важнейших инвестиционных проектов на условиях частно-государственного партнерства в сфере нефтехимии России. В декабре 2024 г. в Нижнекамске завершилось строительство этиленовый комплекса ЭП-600 СИБУРа, который стал частью Стратегии развития химического и нефтехимического комплекса России. Предприятие способно переработать 1,8 млн т прямогонного бензина в год. Его проектная мощность составляет 600 тыс. т этилена в год, более 270 тыс. т пропилена, 245 тыс. т — бензола и 88 тыс. т бутадиена. 25.12.2017 г. по указу премьер-министра России Дмитрия Медведева городу присвоили статус территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР).

В городе отсутствуют административные районы. Нижнекамск поделен на жилые микрорайоны, кварталы и поселки.

- Микрорайоны: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14а, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29а, 29б, 30, 31, 32, 34, 35, 35а, 36, 36а, 36б, 37, 43, 44, 45, 46, 47, 49.
- Кварталы: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9а, СУЗ, А, Б, Е.

---

<sup>13</sup> [https:// ru.wikipedia.org/wiki/Нижнекамск](https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижнекамск)

- Поселки, деревни: Строителей, Ахтуба, Алань, Соболеково, Нижнее Афанасово, Большое Афанасово, Красный Ключ.

В Нижнекамском муниципальном районе расположен один из крупнейших в России центров нефтехимической, нефтеперерабатывающей и энергогенерирующей промышленности, на который приходится 23% производимой в Татарстане промышленной продукции и около 30% экспорта.

Промышленный комплекс Нижнекамска включает в себя такие крупные предприятия как:

- ПАО «Нижнекамскнефтехим» — один из крупнейших в мире производителей синтетических каучуков и один из основных центров производства полимеров и продуктов органического синтеза в России. Производственная площадка объединяет шесть заводов: завод бутилового каучука, завод мономеров, завод синтетического каучука, завод пластиков, завод этилена, завод органического синтеза.
- ОАО «Нижнекамскшина» — Нижнекамский шинный завод.
- ОАО «Нижнекамский механический завод».
- ОАО «ТАИФ-НК» — нефтеперерабатывающий завод, завод бензинов и производство по переработке газового конденсата (до 2005 г. завод принадлежал ОАО «Татнефть» и назывался Нижнекамский НПЗ).
- АО «ТАНЕКО» (прежнее название «ННПЗ») — Татарстанский нефтеперерабатывающий комплекс.
- ОАО «Нижнекамсктехуглерод» — Нижнекамский завод технического углерода.
- ОАО «ТГК 16» — в состав которой вошла Нижнекамская ТЭЦ-1.
- ООО «Нижнекамская ТЭЦ» (филиал ПАО «Татнефть») — раннее название «Нижнекамская ТЭЦ-2».
- ООО «Нижнекамский завод шин ЦМК» (Группа компаний Татнефть). В декабре 2009 г. завод сдан в эксплуатацию. В апреле 2010 г. выпущены первые серийные шины.

В городе имеются речной вокзал, автожелезнодорожный вокзал. Нижнекамск, наряду с другими городами, обслуживается международным аэропортом «Бегишево».

Из Нижнекамска на автобусах можно добраться в Ульяновскую, Кировскую, Оренбургскую, Самарскую области, в Пермский край, республики Башкортостан и Удмуртию.

Недалеко от города проходит федеральная автомагистраль «Волга»М7.

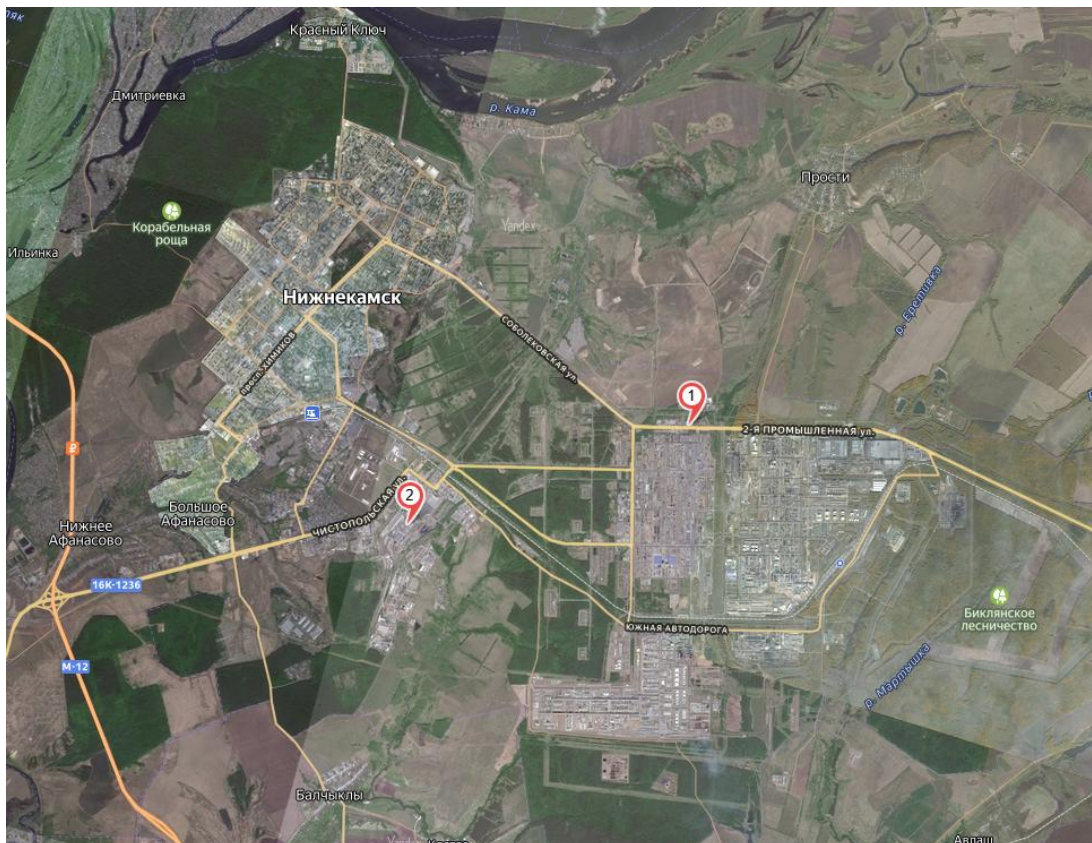
В декабре 2024 г. было открыто движение по трассе М7 «Обход Нижнекамска и Набережных Челнов». Администрацией города прорабатывается проект строительства продолжения проспекта Мира с примыканием к федеральной трассе М7.

Экология: с 2018 г. выбросы в атмосферу в городе уменьшились на 24,8%. Это связано с внедрением природоохранных инициатив на большинстве предприятий промышленного кластера. Также в городе действует сеть стационарных и передвижных экологических постов, которые в непрерывном режиме передают в Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан и другие надзорные органы информацию о состоянии атмосферного воздуха. В 2022 г. в городе стартовала Лесоклиматическая программа

СИБУРа «Зеленая формула», в рамках которой на 2025 г. высажены 1 030 тыс. саженцев деревьев и кустарников — кедры, сосны, ели, березы, безпуховые тополя, сирень и рябины.

Схема расположения оцениваемых объектов на карте приведено далее (см. Рисунок 1). Расположение объектов на карте современного использования территории генерального плана<sup>14</sup> г. Нижнекамска и карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки<sup>15</sup> г. Нижнекамска приведены далее (см. Рисунок 2 - Рисунок 5).

**Рисунок 1. Схема расположения оцениваемых объектов на карте г. Нижнекамска**



1. Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск, ул. Соболевская, зд. 29В

2. Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ

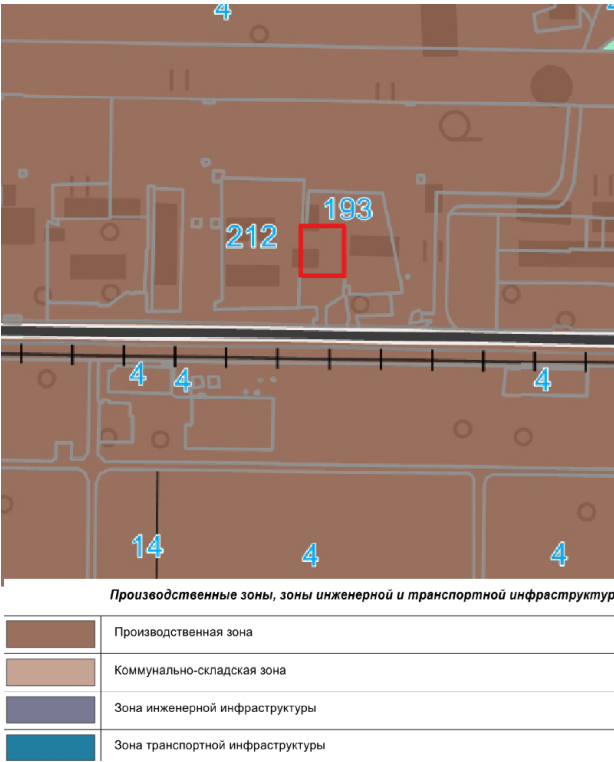
Источник: Яндекс карты <https://yandex.ru/maps>

<sup>14</sup> <https://e-nkama.ru/gorozhanam/sfery-zhizni/stroitelstvo-i-nedvizhimost/gradostroitelstvo/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnyy-plan-mo-gorod-nizhnekamsk/1-generalnyy-plan-goroda-nizhnekamsk-2008-g/>

<sup>15</sup> <https://e-nkama.ru/gorozhanam/sfery-zhizni/stroitelstvo-i-nedvizhimost/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/>

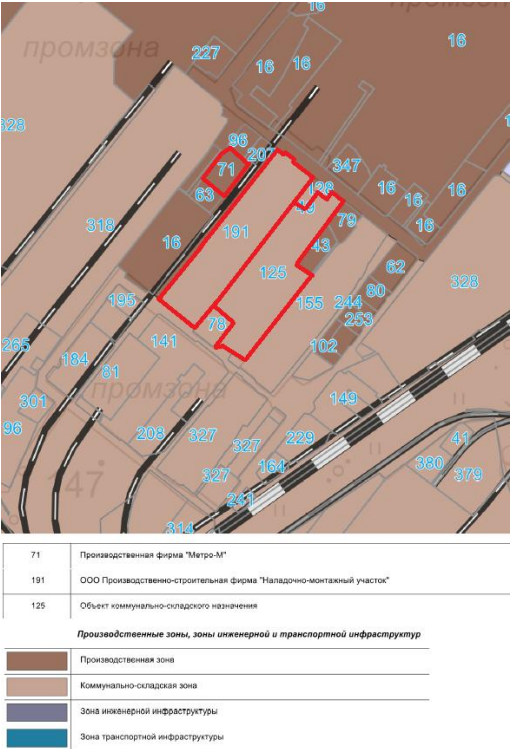


**Рисунок 2. Схема расположения земельного участка с кад. №16:53:030101:27 (границы выделены красным) на карте современного использования территории генерального плана г. Нижнекамска**



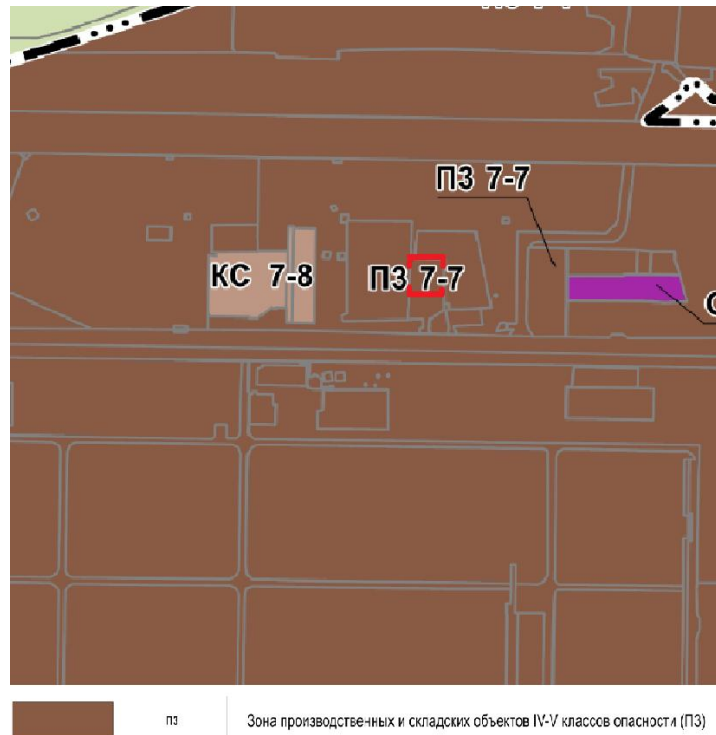
Источник: Генеральный план МО «город Нижнекамск»

**Рисунок 3. Схема расположения земельного участка с кад. № 16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 (границы выделены красным) на карте современного использования территории генерального плана г. Нижнекамска**



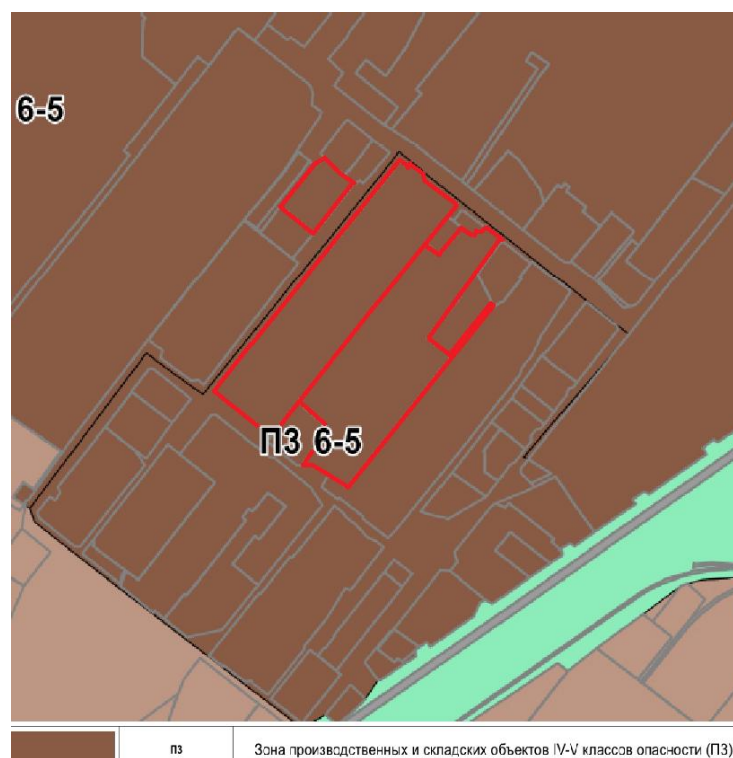
Источник: Генеральный план МО «город Нижнекамск»

**Рисунок 4. Схема расположения земельного участка с кад. №16:53:030101:27 (границы выделены красным) на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки г. Нижнекамска**



Источник: Правила землепользования и застройки МО «г.Нижнекамск»

**Рисунок 5. Схема расположения земельного участка с кад. № 16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 (границы выделены красным) на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки г. Нижнекамска**



Источник: Правила землепользования и застройки МО «г.Нижнекамск»

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ

В настоящем пункте Отчета представлен обзор внутренних экономических условий России за период 2019–2025 гг., прогноз развития экономики России, подготовленный на основе данных Минэкономразвития России, Росстата и прогнозов аналитиков.

#### 10.1.1. Основные показатели развития экономики России за 2019–2025 гг.

Далее представлены основные показатели развития экономики РФ за период 2019–2025 гг. (см. Таблица 19).

**Таблица 19. Основные показатели социально-экономического развития РФ за период 2019–2025 гг.**

| Показатель                                                  | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс физического объема ВВП, %                            | 102,2   | 97,4    | 105,9   | 98,6    | 104,1   | 104,9   | 101,0   |
| Индекс потребительских, %                                   | 103,0   | 104,9   | 108,4   | 111,9   | 107,4   | 108,5   | 108,7   |
| Индекс промышленного производства, %                        | 103,4   | 97,9    | 106,3   | 100,7   | 104,3   | 104,6   | 101,3   |
| Индекс обрабатывающих производств, %                        | 103,6   | 101,3   | 107,4   | 100,3   | 108,7   | 108,5   | 103,6   |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства, %        | 104,3   | 101,3   | 99,3    | 111,3   | 100,2   | 96,8    | 104,9   |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, %           | 95,7    | 103,6   | 128,5   | 96,7    | 119,2   | 112,1   | 101,9   |
| Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, % | 95,5    | 113,1   | 113,6   | 95,9    | 109,1   | 108,4   | 109,8   |
| Инвестиции в основной капитал, %                            | 102,1   | 99,9    | 108,6   | 106,7   | 109,8   | 108,4   | 97,7    |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения, %         | 101,2   | 98      | 103,2   | 104,5   | 106,1   | 107,3   | 107,4   |
| Реальная заработная плата, %                                | 104,8   | 103,8   | 104,5   | 100,3   | 108,2   | 109,7   | 104,4   |
| Оборот розничной торговли, %                                | 101,9   | 96,8    | 107,8   | 93,5    | 108,0   | 107,7   | 102,6   |
| Объем платных услуг населению, %                            | 101,7   | 85,4    | 117,2   | 105,0   | 106,9   | 103,3   | 102,7   |
| Экспорт товаров, млрд долл. США                             | 419,7   | 333,5   | 494,2   | 592,1   | 424,7   | 433,6   | 422,1   |
| Импорт товаров, млрд долл. США                              | 253,9   | 240,1   | 301,0   | 276,5   | 303,1   | 301,5   | 305,0   |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/барр.                | 63,8    | 41,4    | 69,1    | 79,6    | 64,5    | 66,6    | 55,6    |
| Курс долл. США в среднем за период, руб.                    | 64,7    | 71,9    | 73,6    | 67,5    | 84,7    | 92,7    | 83,2    |

Источник: данные Минэкономразвития России (<http://www.economy.gov.ru>), Росстат (<http://www.rosstat.gov.ru>), ЦБ РФ (<https://www.cbr.ru/>)

На диаграммах далее приведена динамика ретроспективных значений ключевых показателей развития экономики РФ за рассматриваемый период (см. Диаграмма 1 – Диаграмма 5).

Основные итоги развития экономики РФ за период 2018–2025 гг. кратко представлены ниже (см. Таблица 20).

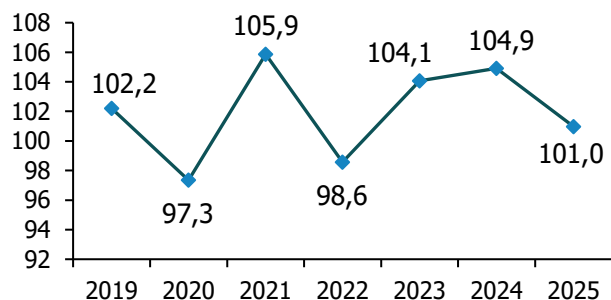
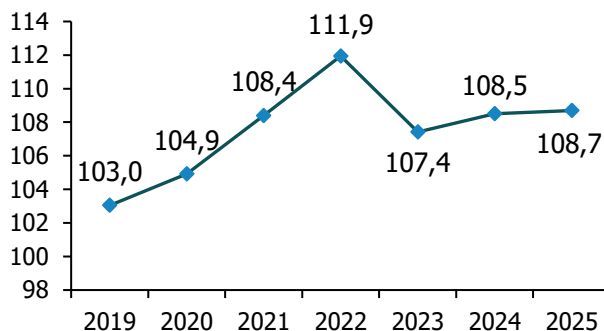
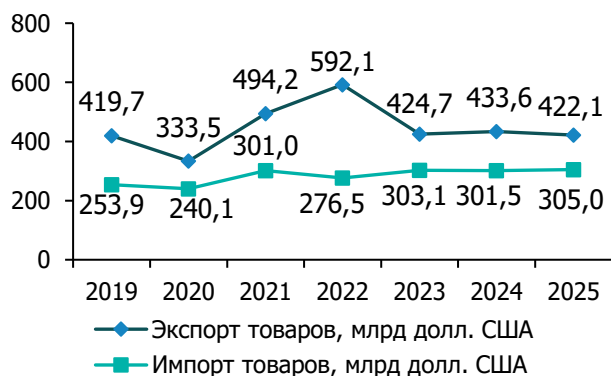
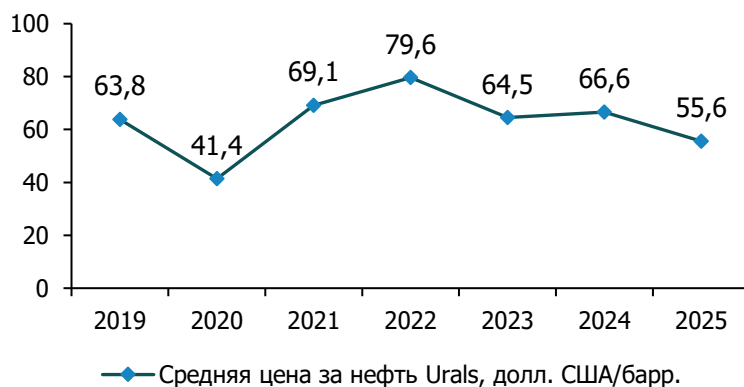
**Таблица 20. Итоги развития экономики РФ за период 2018–2025 гг.**

| Период        | Основные итоги развития экономики РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Итоги 2019 г. | <p>Главный итог 2019 г. для экономики России - это стагнирующий рост: хорошие отдельно взятые макропоказатели при слабой общей динамике.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• причины стагнации: внешнее давление из-за высокого уровня неопределенности, связанного с торговыми войнами и Brexit и негативная ситуация в инвестиционном и деловом климате. Ситуация в российской экономике в целом оставалась стабильной, инфляционное таргетирование и действующее бюджетное правило позволили сохранить устойчивость цен и валютного курса;</li> <li>• участие России в сделке ОПЕК+ внесло определенный вклад в стабилизацию мировых цен на нефть, а запуск механизма демпфирующей надбавки в обратном акцизе на топливо в июле 2019 г. позволил существенно сократить волатильность цен на бензин.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Итоги 2020 г. | <p>Экономика России в 2020 г., столкнувшаяся с шоком из-за пандемии и карантинных ограничений и с мощным спадом спроса на нефть, сократилась на 3,1% в годовом выражении.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• номинальный объем ВВП составил 106,6 трлн руб. Торможение экономики стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 г. – на 7,8%. Ввиду карантинных ограничений наиболее сократилась добавленная стоимость в обслуживающих население отраслях: гостиницы, рестораны, учреждения культуры и спорта;</li> <li>• под влиянием снижения цен на нефть и условий сделки ОПЕК+ по сокращению нефтедобычи в России упала как добыча нефти и газа в физическом выражении, так и индекс-дефлятор, отражающий ценовые изменения;</li> <li>• конечное потребление сектора госуправления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 г. – прежде всего из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19;</li> <li>• по оценкам МВФ, бюджетные меры поддержки экономики составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, около 4,5% ВВП - с учетом внебюджетных мер. Минфин оценил поддержку бизнеса и населения - более чем 4,5% ВВП. Дефицит бюджета в 2020 г. составил 4,1 трлн руб. (3,8% ВВП).</li> </ul> |
| Итоги 2021 г. | <p>В 2021 г. основное внимание экспертов было сфокусировано на теме восстановления экономики.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за 9 мес. 2021 г. рост ВВП составил 4,6% по отношению к 2020 г. на фоне высокого внешнего спроса, превышающего ожидания роста бюджетных расходов на 10% (к 2020 г.), и роста розничных кредитов на 24% (к 2020 г.). Скорость восстановления превзошла позитивные прогнозы и показала самую высокую динамику за 10 лет;</li> <li>• в конце 2021 г. инфляция достигла 8,3%(к аналогичному периоду 2020 г.), 50-70% ускорения роста цен за год обусловлены внешними факторами: скачок мировых цен на продовольствие (рост на 31% г/г), перебои в мировых цепочках поставок. В итоге инфляционные ожидания российских домохозяйств выросли до 13,5-13,6% в октябре-ноябре 2021 г. Восстановление экономической активности в I пол 2021 г. вызвало рост торговли, превысивший допандемийный уровень;</li> <li>• наибольшие риски дальнейшему развитию несет распространение новых штаммов коронавируса. Другие угрозы - существующий дефицит полупроводников, также нагрузка на порты, направляющиеся с объемами, что может создать дополнительное давление на цепочку поставок, но не должно оказать глобального влияния.</li> </ul>                                                                                                      |
| Итоги 2022 г. | <p>Ключевое событие 2022 г. для экономики России - специальная военная операция (СВО) России на территории Украины, в результате которой:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Российский фондовый рынок рухнул на 39% по индексу РТС в первый день СВО (24.02.2022 г.), с аналогичными падениями в последующие дни;</li> <li>• рубль упал до рекордных минимумов, в связи с обвалами россиянами денег;</li> <li>• Московская и Санкт-Петербургская фондовые биржи были приостановлены;</li> <li>• Центральный банк России повысил ключевую ставку до 20% 28.02.2022 г.;</li> <li>• ВВП за 2022 г. составил 98,8% относительно ВВП за 2021 г. несмотря на рост ИЦП на 11,4%;</li> <li>• рост цен на энергоносители обеспечил российскую экономику дополнительными доходами нефтегазового экспорта.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Итоги 2023 г. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• В 2023 г. российская экономика показала высокие темпы роста – (+3,6)%. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения в 2022 г.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



| Период        | Основные итоги развития экономики РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Итоги 2024 г. | <ul style="list-style-type: none"><li>рост нефтегазовых доходов на 25%, или 4,06 трлн руб., по сравнению с 2022 г. компенсировал падение нефтегазовых доходов федерального бюджета относительно 2022 г. на 23,9%, или 2,76 трлн руб.;</li><li>инфляция по итогам года составила 7,42%, высокий уровень инфляции привел к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России и повышению ключевой ставки в течение второго полугодия 2023 г. с 7,5% до 16%.</li><li>В 2024 г., несмотря на продолжающееся санкционное давление со стороны недружественных стран, у российской экономики были отмечены еще более высокие темпы роста, нежели в 2023 г. – (+4,1)%. Темпы роста ВВП за прошедшие два года – 8,2%, что стало самым высоким показателем за последнее десятилетие.</li><li>были удвоены доходы бюджета, а доля нефтегазовых доходов снижена, что говорит о диверсификации российской экономики;</li><li>безработица продолжила обновлять исторический минимум – 2,3%;</li><li>2024 г. показал высокий уровень инфляции – 9,5% (декабрь к декабрю предыдущего года);</li><li>из-за высокого уровня инфляции, ЦБ РФ был вынужден еще сильнее ужесточить денежно-кредитную политику, повышая ключевую ставку трижды – до 18% в июле, до 19% в сентябре, и до 21% в октябре.</li></ul> <p>После двух лет активного роста в 2025 г. Рост российской экономики замедлился, приблизившись к стагнации. Рост ВВП по итогам 2025 г. Составил +1,0% г/г.</p> |
| Итоги 2025 г. | <ul style="list-style-type: none"><li>основным драйвером промышленного роста была обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г;</li><li>расходы на конечное потребление в целом возросли на 2,9%, в том числе расходы домашних хозяйств увеличились на 3,4%, расходы сектора государственного управления – на 1,6%;</li><li>к концу года усилилось влияние внешних факторов – рост давления отразился в снижении цен на российскую нефть и расширении дисконтов, что ухудшило условия торговли и привело к сокращению нефтегазовых доходов;</li><li>ЦБ несколько раз понижал ключевую ставку: до 20% в июне, до 18% в июле, до 17% в сентябре, до 16,5% в октябре и до 16% в декабре, в результате чего денежно-кредитные условия несколько смягчились, но остались достаточно жесткими;</li><li>инфляция по итогам года составила 5,59%, что значительно ниже уровня 2024 г.;</li><li>ставки денежного рынка и доходности ОФЗ снизились, инвестиционная активность замедлилась;</li><li>уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Источник: анализ Оценщика

**Диаграмма 1. Индекс физического объема ВВП, %****Диаграмма 2. Динамика ИПЦ, %****Диаграмма 3. Динамика экспорта и импорта, млрд долл. США****Диаграмма 4. Динамика обменных курсов рубля****Диаграмма 5. Динамика цен на нефть Urals, долл. США/барр.**

Источник: данные Минэкономразвития России (<http://www.economy.gov.ru>), Росстат (<http://www.rosstat.gov.ru>), ЦБ РФ (<https://www.cbr.ru/>)

### 10.1.2. Основные итоги развития экономики 2025 г.

После начала СВО в 2022 г. Россия столкнулась с жесткими санкциями со стороны «недружественных стран»<sup>16</sup>. В 2025 г. продолжилось введение новых ограничительных мер

<sup>16</sup> Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р введен «Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия» (далее – Перечень недружественных стран). В него вошли: Австралия, Албания, Андорра, Великобритания (включая заморские территории), Исландия, Канада,

в отношении России, к санкциям присоединяется все больше государств и компаний. По состоянию на 31.12.2025 г. Евросоюзом введено 19 пакетов антироссийских санкций (4 пакета в 2025 г.). Также есть случаи отмены или частичного снятия санкций некоторыми странами.

В рамках 16 пакета санкций, принятого в феврале 2025 г., были расширены ограничительные меры в сфере энергетики, торговли, транспорта, инфраструктуры и финансовых услуг. Введены новые экспортные ограничения на продукцию двойного назначения и промышленные товары, запрет на импорт первичного алюминия из России, а также дополнительные меры против обхода санкций.

Основной целью 17 пакет санкций, введенного в мае, стало дальнейшее ограничение доступа России к критически важным военным технологиям и сокращение ее доходов от экспорта энергоресурсов. Санкционный пакет преимущественно был сфокусирован на противодействии «теневой флотилии» – грузовым судам, задействованным в обходе санкционных норм, в частности, при транспортировке нефти и нефтепродуктов.

18 пакет санкций против России, утвержденный в июле, расширил секторальные ограничительные меры, усилил экспортный контроль, снизил ценовой потолок на российскую нефть, расширил транзакционные запреты и круг физических и юридических лиц, подпадающих под действие персональный ограничений. В санкционные списки были внесены «Т Банк», «Озон Банк», «Яндекс Банк» и РФПИ.

В октябре 2025 г. был введен 19 пакет санкций, направленный против ключевых секторов российской экономики, включая энергетический и финансовый секторы, а также военно-промышленный комплекс. В том числе впервые был введен запрет на импорт российского сжиженного природного газа (СПГ).

По мере введения санкций, Россия принимает ответные меры (контрсанкции), а также использует возможности обхода санкций. Санкционное давление привело к росту сотрудничества и торговли России с «дружественными» странами и переходу расчетов на национальные валюты. Таможенные органы фиксируют рекордный товарооборот с Белоруссией, Индией, Турцией и Китаем.

Тем не менее, внешние условия значительно ограничивают экономическую деятельность России. По итогам 2025 г. экономика России продемонстрировала рост ВВП на уровне 1%, перейдя от интенсивного роста к фазе замедления, близкой к стагнации. Номинальный объем ВВП достиг 213,5 трлн руб. Наибольшее влияние на увеличение ВВП оказал рост индексов физического объема добавленной стоимости в следующих отраслях: гостиницы и рестораны – +8,9% (основным драйвером роста явился повышенный спрос со стороны потребителей на услуги общественного питания, оборот которого возрос на 8,7%); обрабатывающие производства – +3,9% (увеличение преимущественно связано с ростом производства прочих транспортных средств и оборудования на 32,0%), строительство – +2,7% и сельское хозяйство – +2%.

В 2025 г. работа финансового рынка шла в условиях достаточно жесткой денежно-кредитной политики. Центральный Банк первые полгода удерживал ключевую ставку на уровне 21% годовых. Затем инфляция замедлилась, что позволило регулятору пересмотреть свои решения в сторону снижения ставки. В результате к декабрю 2025 г. ставка была снижена до 16%. При этом инфляция по итогам года составила около 5,6%, а реальная заработная плата выросла.

С 1 января 2025 г. в России также вступила в силу масштабная налоговая реформа. Вместо двухступенчатой системы – 13% и 15% – заработала полноценная пятиступенчатая шкала НДФЛ: 13% – на доходы до 2,4 млн руб. в год, 15% – от 2,4 млн руб. до 5 млн руб., 18% – от 5 млн руб. до 20 млн руб., 20% – от 20 млн руб. до 50 млн руб., 22% – свыше 50 млн руб. Повышенные ставки стали применяться к общей налоговой базе, включая зарплату, доходы от продажи акций и дивиденды.

### 10.1.3. Прогноз основных макроэкономических показателей развития России

Основные показатели развития экономики РФ на 2025–2028 гг. согласно прогнозу Минэкономразвития России от 26.09.2025 г. представлены далее (см. Таблица 21).

**Таблица 21. Прогноз основных показателей развития РФ в 2025–2028 гг., базовый вариант**

| Показатель                                          | 2024 г.<br>(отчет) | 2025 г.<br>(оценка) | 2026 г. | 2027 г. | 2028 г. |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------|---------|---------|
| Валовой внутренний продукт, млрд руб.               | 201 152            | 217 290             | 235 067 | 255 498 | 276 346 |
| Темп роста ВВП, %                                   | 104,3              | 101,0               | 101,3   | 102,8   | 102,5   |
| Дефлятор ВВП, %                                     | 109,3              | 106,9               | 106,8   | 105,7   | 105,5   |
| Курс доллара среднегодовой, руб./долл. США          | 92,4               | 86,1                | 92,2    | 95,8    | 100,1   |
| Индекс потребительских цен, на конец года, %        | 109,5              | 106,8               | 104,0   | 104,0   | 104,0   |
| Индекс потребительских цен, в среднем за год, %     | 108,5              | 109,0               | 105,1   | 104,0   | 104,0   |
| Индекс промышленного производства, %                | 105,6              | 101,5               | 102,3   | 103,1   | 102,8   |
| Инвестиции в основной капитал (дефлятор), %         | 108,1              | 107,4               | 105,5   | 104,1   | 104,1   |
| Объем платных услуг населению (дефлятор), %         | 110,2              | 112,0               | 106,9   | 104,8   | 104,0   |
| Оборот розничной торговли (дефлятор), %             | 107,6              | 108,0               | 104,6   | 104,0   | 104,0   |
| Реальные располагаемые доходы населения, %          | 107,3              | 103,8               | 102,1   | 103,5   | 103,0   |
| Реальная заработная плата, %                        | 109,7              | 103,4               | 102,4   | 103,9   | 103,2   |
| Экспорт товаров, всего млрд долл. США               | 433,1              | 412,9               | 431,5   | 462,2   | 505,5   |
| Импорт товаров, всего млрд долл. США                | 299,7              | 306,0               | 308,5   | 326,9   | 341,5   |
| Фонд заработной платы работников организаций, % г/г | 120,0              | 113,2               | 107,9   | 108,1   | 107,6   |

Источник: данные Минэкономразвития России (<http://www.economy.gov.ru>)

### Макроэкономический прогноз аналитиков

Основные актуальные макроэкономические показатели развития РФ представлены на основе прогнозов как российских, так и зарубежных аналитических агентств (см. Таблица 22).

Таблица 22. Прогноз макропоказателей аналитиков

| Показатель                    | Ед.изм.                          | Источник                                                   | Дата публикации | 2025 (факт) | 2026          | 2027      | 2028     |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------|----------|
| Индекс потребительских цен    | %, дек./дек.                     | ЦМАКП                                                      | 31.03.2026      | 5,6         | 5,75-6,05     | 3,35-3,65 | 3,7-4,05 |
|                               | %, дек./дек.                     | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 6,3         | 5,3           | 4,1       | 4,0      |
|                               | %, дек./дек.                     | Банк России (среднесрочный прогноз ЦБ РФ)                  | 13.02.2026      | 5,6         | 4,5-5,5       | 4,0       | 4,0      |
|                               | %, в среднем за год              | Банк России (среднесрочный прогноз ЦБ РФ)                  | 13.02.2026      | 8,7         | 5,1-5,6       | 4,0       | 4,0      |
|                               | % прироста                       | Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ                          | 24.02.2026      | н/д         | 5,5           | 4,4       | 4,2      |
|                               | %, в среднем за год              | The Economist. Intelligence Unit                           | 31.12.2025      | н/д         | 5,0           | 3,9       | 4,5      |
| Ключевая ставка               | %, в среднем за год              | PwC                                                        | 31.03.2026      | н/д         | 6,0           | 4,6       | 4,8      |
|                               | % годовых, в среднем за год      | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 19,2        | 14,0          | 10,3      | 8,9      |
|                               | % годовых, в среднем за год      | Банк России (среднесрочный прогноз ЦБ РФ)                  | 13.02.2026      | 19,2        | 13,5-14,5     | 8,0-9,0   | 7,5-8,5  |
| ВВП                           | % годовых, на конец года         | Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ                          | 24.02.2026      | н/д         | 12,0          | 9,2       | 8,4      |
|                               | %, г/г                           | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 0,9         | 1,0           | 1,6       | 1,8      |
|                               | %, г/г                           | Банк России (среднесрочный прогноз ЦБ РФ)                  | 13.02.2026      | 1,0         | 0,5-1,5       | 1,5-2,5   | 1,5-2,5  |
|                               | %, г/г                           | ЦМАКП                                                      | 31.03.2026      | 1,0         | 0,9-1,3       | 1,2-1,5   | 1,3-1,7  |
|                               | %, г/г                           | Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ                          | 24.02.2026      | н/д         | 0,9           | 1,5       | 1,8      |
| Инвестиции в основной капитал | %, г/г                           | PwC                                                        | 31.03.2026      | н/д         | 0,8           | 0,9       | 1,3      |
|                               | %, г/г                           | ЦМАКП                                                      | 31.03.2026      | (-2,3)      | (-2,0)-(-1,6) | 1,5-2,0   | 1,7-2,0  |
| Уровень безработицы           | %, в среднем за год              | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 2,2         | 2,4           | 2,6       | 2,7      |
|                               | % к рабочей силе                 | ЦМАКП                                                      | 31.03.2026      | 2,2         | 2,1-2,5       | 2,5-2,7   | 2,6-3,0  |
|                               | % к рабочей силе                 | Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ                          | 24.02.2026      | н/д         | 2,4           | 2,6       | 2,8      |
| Номинальная заработная плата  | %, в среднем за год              | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 13,3        | 8,0           | 7,6       | 7,0      |
| Экспорт товаров и услуг       | млрд долл. США/год               | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 451,0       | 463,0         | 476,0     | 495,0    |
|                               | %, г/г                           | Банк России (среднесрочный прогноз ЦБ РФ)                  | 13.02.2026      | -           | 0,5-2,5       | 1,0-3,0   | 1,0-3,0  |
| Импорт товаров и услуг        | млрд долл. США/год               | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 386,0       | 405,0         | 413,0     | 427,0    |
|                               | %, г/г                           | Банк России (среднесрочный прогноз ЦБ РФ)                  | 13.02.2026      | -           | 0,5-2,5       | 1,0-3,0   | 1,0-3,0  |
| Курс USD/RUB                  | руб./долл. США, в среднем за год | Банк России (агрегированные результаты опроса экономистов) | 11.03.2026      | 83,8        | 84,0          | 92,3      | 97,8     |
|                               | руб./долл. США, на конец года    | Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ                          | 24.02.2026      | н/д         | 89,7          | 95,6      | 99,4     |
|                               | руб./долл. США, на конец года    | The Economist. Intelligence Unit                           |                 |             |               |           |          |
| Цена нефти Urals              | долл. США/барр.                  | Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ                          | 24.02.2026      | н/д         | 49,3          | 54,8      | 59,2     |

Источник: указаны в таблице

## **10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой недвижимое имущество (здания и помещения), расположенное в г. Нижнекамске, и земельные участки, расположенный под ними. Отраслевой анализ позволяет Оценщику определить степень инвестиционной привлекательности сегмента рынка, к которой принадлежит Объект оценки. Сегмент рынка (market segment) – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

Типичным аналогом на рынке недвижимости могут являться административные и производственно-складские объекты, как отдельно стоящие здания, так и комплексы зданий, расположенные в г. Нижнекамске. Оцениваемые объекты принадлежат к сегментам:

- рынок недвижимости;
- рынок земельных участков;
- рынок административно-офисных объектов;
- рынок промышленных объектов.

Основные сегменты рынка недвижимости – это рынок жилой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости и рынок земельных участков. Согласно общепринятой практике, участники рынка различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- жилая недвижимость (квартиры, комнаты, пентхаусы и т.д.);
- загородная недвижимость (жилые дома, таунхаусы, дуплексы и т.д.);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.);
- земельные участки.

Рынок недвижимости принято также делить на две категории:

- первичный рынок недвижимости, который подразумевает совокупность сделок, совершаемых со вновь созданными объектами;
- вторичный рынок недвижимости, под которым понимают сделки, совершаемые с объектами, находящимися в эксплуатации, а также сделки, связанные с перепродажей или другими формами перехода объектов от одного собственника к другому.

### **Определение сегмента рынка для зданий и сооружений**

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

По своему функциональному назначению вся недвижимость может быть разделена на следующие типы:

- жилая – здания и помещения в зданиях, предназначенные для постоянного проживания;
- коммерческая – здания и помещения, создающие доход, являющиеся активной частью средств производства (в рамках рынка коммерческой недвижимости принято выделять торговую, офисную, складскую и гостиничную недвижимость);
- индустриальная – здания, сооружения, выполняющие роль материальных условий производства, но не являющиеся активной частью средств производства, непосредственно приносящих доход;
- специального назначения – представлена уникальными по своей исторической и социальной значимости объектами и предназначена для выполнения особых государственных или общественных функций (Кремль, Белый дом, Смольный, Эрмитаж);
- рекреационная – предназначена для отдыха населения, например сады, парки.

Необходимо отметить, что основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организации ведущей профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдаче в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости.

Разделение на жилую, коммерческую, индустриальную и иные типы недвижимости существенно с точки зрения:

- выполняемой ими функции;
- предъявляемых требований к материальным параметрам, техническому оснащению;
- мотивации потенциальных приобретателей;
- инвестиционной привлекательности;
- потенциальных рисков;
- особенностей налогообложения;
- факторов, влияющих на стоимость недвижимости.

Один из распространенных вариантов сегментирования рынка недвижимости – разделение его на сегменты согласно содержанию сделки. В соответствии с наиболее распространенными видами сделок весь рынок недвижимости может быть подразделен на рынки:

- купли-продажи недвижимости;



- аренды недвижимости;
- сделок по доверительному управлению недвижимостью;
- залога недвижимости и пр.

По степени готовности объектов можно выделить сегменты:

- объекты, завершенные строительством;
- объекты, незавершенные строительством.

#### Вывод по сегменту рынка для зданий и сооружений

- объекты, входящие в состав Объекта оценки, относятся к сегменту коммерческой и индустриальной недвижимости, для эксплуатации в качестве административно-офисного и промышленных объектов, эксплуатируемых на праве собственности, обеспеченных коммуникациями, завершенных строительством;
- характеристики сегмента рынка, который необходимо исследовать, приведены;
- в случае использования в дальнейших расчетах объектов-аналогов, отличающихся по какому-либо признаку от указанных характеристик сегмента рынка, потребуется введение дополнительных корректировок.

#### **Определение сегмента рынка для земельных участков**

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом ее использования, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, которые анализируются сторонами в процессе обмена. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных внешних факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Ниже представлен перечень основных критериев, по отношению к которым делается вывод о принадлежности земельного участка к тому или иному сегменту рынка.

#### **Категория земельного участка**

Действующее земельное законодательство предусматривает 7 категорий следующих земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;
- земли запаса.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, а также земель промышленности и иного специального назначения, которые в свою очередь имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

Вид разрешенного использования земельного участка

Данный критерий определяет характер возможного использования земельного участка, в том числе возможность его застройки различными объектами: жилыми, офисно-торговыми, производственно-складскими, социальными, общественно-деловыми, многофункциональными, рекреационными объектами и пр.

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

### **Объем прав в отношении земельного участка**

Данный критерий определяет характер владения, распоряжения и использования земельного участка: рынок прав собственности, прав постоянного (бессрочного пользования), прав пожизненного наследуемого владения, прав аренды, прав безвозмездного срочного пользования, прав ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Характер текущего использования земельного участка

Текущее использование земельного участка может совпадать или противоречить виду его разрешенного использования, либо он может не использоваться вовсе.

Состав имеющихся инженерных коммуникаций и/или возможность их подведения

К составу инженерных коммуникаций относятся электроснабжение, водоснабжение и канализация, газоснабжение, теплоснабжение.

### **Местоположение земельного участка и окружающая застройка**

Данный критерий понятен и не требует дополнительной расшифровки. Местоположение является одним из важнейших критериев при определении сегмента рынка. Окружающая застройка оказывает влияние на ликвидность земельного участка. Далее определим сегмент рынка, к которому принадлежит земельный участок из состава Объекта оценки (см. Таблица 23).

**Таблица 23. Определение сегмента рынка земельных участков из состава Объекта оценки**

| Критерии сегментирования                                 | Сегмент рынка                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория                                                | Земли населенных пунктов                                                                                                                                       |
| Вид разрешенного использования                           | для эксплуатации административного здания (согласно ПЗЗ - Зона производственных и складских объектов I-V классов опасности (ПЗ)), Под промышленные предприятия |
| Объем прав                                               | Право аренды, право собственности                                                                                                                              |
| Характер текущего использования                          | Используется по назначению                                                                                                                                     |
| Наличие коммуникаций                                     | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение                                                                                                  |
| Местоположение земельного участка и окружающая застройка | Земельные участки, расположенные в г. Нижнекамске, в сложившихся промзонах                                                                                     |

Источник: Анализ Оценщика

### Вывод по сегменту рынка земельных участков

- земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, относятся к сегменту земель населенных пунктов, для размещения административных и промышленных объектов, эксплуатируются на праве аренды и праве собственности, обеспечены коммуникациями;
- в качестве объектов-аналогов могут использоваться – земельные участки категории «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» при прочих сопоставимых характеристиках;
- характеристики сегмента рынка земельных участков, который необходимо исследовать, приведены (см. Таблица 23);
- в случае использования в дальнейших расчетах объектов-аналогов, отличающихся по какому-либо признаку от указанных характеристик сегмента рынка, потребуется введение дополнительных корректировок.

### 10.3. Рынок недвижимости г. Нижнекамска

Рынок коммерческой недвижимости Нижнекамска можно охарактеризовать как малый, локальный, с ограниченным предложением. На рынке доминирует стрит-ритейл в жилых домах, торговые центры, а также производственно-складские площадки благодаря промышленному профилю города. Удельные цены имеют значительный диапазон (от 250 руб./кв. м до 196 000 руб./кв. м) в зависимости от типа объекта и локации.

Достоверных данных по динамике цен и объему экспозиции, структуре покупателей по коммерческой недвижимости Нижнекамска практически не публикуется, рынок слишком мал, статистика фактических данных не анализируются систематически игроками рынка. Общая, усредненная характеристика рынка приведена в следующей таблице (см. Таблица 24).

**Таблица 24. Усредненная характеристика рынка г. Нижнекамска**

| Показатель                                            | Значение                  | Источник / Примечание                                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Объем экспозиции (продажа), уникальных объектов       | 80–100                    | ЦИАН 37, Авито 76, DomClick 31, Яндекс 25 (пересечение ~40–50%) |
| Объем экспозиции (аренда), уникальных объектов        | 120–150                   | Авито 155, МирКвартир 215, Яндекс 22 (высокое дублирование)     |
| Средняя цена продажи за м <sup>2</sup> (все сегменты) | 64 400 руб./кв. м         | ЦИАН                                                            |
| Средняя цена продажи офисов за м <sup>2</sup>         | 83 800 руб./кв. м         | ЦИАН                                                            |
| Диапазон арендных ставок                              | 263–1 500 руб./кв. м/мес. | Все площадки                                                    |
| Тренд: Торговый сегмент (3 года)                      | +70%                      | Restate.ru                                                      |
| Тренд: Производственный сегмент (3 года)              | +1%                       | Restate.ru                                                      |
| Тренд: ПСН (3 года)                                   | –16%                      | Restate.ru                                                      |

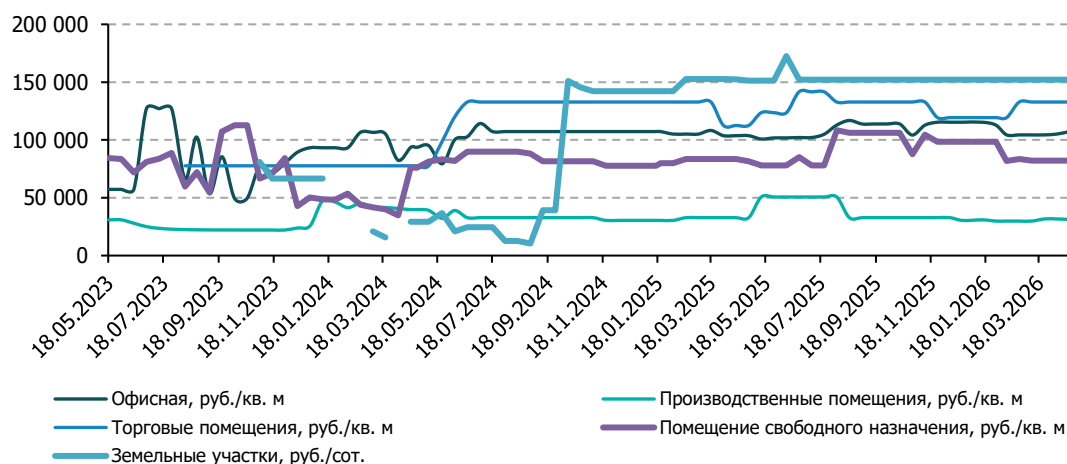
Источник: анализ рынка Оценщиком

#### Ключевые выводы:

- Устойчивый рост цен в торговом сегменте (+70% за 3 года) на фоне дефицита качественных стрит-ритейл помещений.
- Стабильность в производственном сегменте (+1% за 3 года) — цены колеблются вокруг 30 000 руб./кв. м.
- Высокая волатильность в сегменте ПСН (–16% за 3 года) из-за малого количества объектов в выборке.
- Рынок Нижнекамска специфичен: моногород (нефтехимия — ТАИФ/СИБУР), ограниченный спрос на офисы класса А.
- Цены предложения; фактические цены продажи могут быть на 5–15% ниже.

Ориентир динамики цен по отдельным публикациям выглядит следующим образом (см. Диаграмма 6).

**Диаграмма 6. Динамика удельных цен на отдельные типы недвижимости г. Нижнекамска**



Источник: сайт *Restate.ru* (ООО «Интернет проекты»)

Структура рынка коммерческой недвижимости Нижнекамска типична для промышленного города (нефтехимия, производство):

- Высокая доля производственно-складских объектов — базы, цеха, склады, участки с ЖД-ветками.
- Стрит-ритейл в жилых домах — активно растет сегмент помещений на первых этажах новостроек (ЖК «Видный», «Адымнар» и др.).
- Торговые центры и локальные ТЦ — «Парус», «Проспект», «Березка», «Родник» и др.
- Небольшие офисы и помещения свободного назначения — востребованы под услуги, медицину, быти, образование.

Локации города с наибольшей активностью:

- Проспект Строителей — ТЦ, стрит-ритейл, крупные объекты.
- Проспект Химиков — торговые помещения, офисы, агентства.
- Проспект Шинников — новые ЖК с коммерческими помещениями.

- Ул. Первопроходцев — производственные базы, склады.
- Ул. Баки Урманче — новые помещения в жилых комплексах.

#### Текущие тенденции

- Рост стрит-ритейла в новостройках. Застройщики активно продают коммерческие площади на первых этажах — спрос стабилен.
- Значительный сегмент производственно-складской недвижимости, промышленный профиль города формирует спрос на производственные базы, участки с ЖД-ветками, цеха.
- Спрос на готовый арендный бизнес, имеются предложения продажи объектов с доходностью до 12,4% и окупаемостью на уровне 7 лет.
- Локальный характер рынка: большинство сделок — внутри города, с участием местных инвесторов и малого бизнеса.

Ожидаемая динамика 2026 г. — рост цен в следующих сегментах:

- помещения стрит-ритейла на 8–12% (до 125–155 тыс. руб./кв. м);
- помещения административно-офисного назначения на 5–8% (до 55–75 тыс. руб./кв. м);
- производственно-складская недвижимость на 6–10% (до 17–25 тыс. руб./кв. м).

#### **10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относятся объекты недвижимости входящие в состав Объект оценки**

Выявленные при анализе рынка объекты, расположенные в г. Нижнекамске и приближенно к нему, приведены далее (см. Таблица 25).

**Таблица 25. Предложение объектов недвижимости сопоставимых с оцениваемыми**

| дата<br>актуальности | тип                       | кадастровый<br>номер<br>земельного<br>участка | адрес                                                                                                                                                                                                                                                 | Населенный<br>пункт | права на ЗУ   | категория                                      | ВРИ                                              | Площадь<br>земельного<br>участка,<br>кв. м | Наличие<br>улучшений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Общая<br>площадь<br>улучшений,<br>кв. м | Цена<br>предложения,<br>руб. | цена<br>предложения,<br>руб./ кв. м | источник<br>информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | 2                         | 3                                             | 4                                                                                                                                                                                                                                                     | 5                   | 6             | 7                                              | 8                                                | 9                                          | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 11                                      | 12                           | 13                                  | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 27.03.2026           | производствен<br>ная база | 16:30:010805:7<br>25                          | Российская<br>Федерация,<br>Республика<br>Татарстан<br>(Татарстан),<br>м.р-н<br>Нижнекамский,<br>г.п. город<br>Нижнекамск, г<br>Нижнекамск,<br>ул<br>Чистопольская<br>, з/у 66                                                                        | г. Нижнекамск       | собственность | Земли<br>промышленнос<br>ти,<br>энергетики.... | для<br>эксплуатации<br>производствен<br>ной базы | 105565                                     | 25 зданий                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16951,6                                 | 500 000 000                  | 29 496                              | <a href="https://nizhnekamsk.olan.ru/sale-land-lot/industrial/133121046-1055-0-sot-500000000-rub-ul-chistopolskaya-republika-tatarstan-munitsipalnoe-obrazovanie-nizhnekamsk">https://nizhnekamsk.olan.ru/sale-land-lot/industrial/133121046-1055-0-sot-500000000-rub-ul-chistopolskaya-republika-tatarstan-munitsipalnoe-obrazovanie-nizhnekamsk</a>                                                                                                                                             |
| 27.03.2026           | производствен<br>ная база | 16:53:030105:2<br>3                           | Местоположен<br>ие<br>установлено<br>относительно<br>ориентира,<br>расположенног<br>о в границах<br>участка. Почтовый<br>адрес<br>ориентира:<br>Республика<br>Татарстан,<br>район<br>Нижнекамский<br>муниципальны<br>й, г<br>Нижнекамск,<br>Промзона. | г. Нижнекамск       | аренда        | Земли<br>населенных<br>пунктов                 | для<br>эксплуатации<br>производствен<br>ной базы | 5373                                       | 9 объектов<br>недвижимости:<br>- Сооружение<br>Холодный<br>склад площадь<br>294,3 кв. м<br>- Здание<br>Производствен<br>ный корпус 7<br>площадь 444,2<br>кв. м<br>- Здание<br>Производствен<br>ный корпус 8<br>площадь 219<br>кв. м<br>- Здание Цех<br>термической<br>обработки<br>древесины 271<br>кв. м<br>- Здание<br>Холодный<br>склад<br>производствен<br>ной базы 2<br>890,9 кв. м<br>- Здание<br>Контрольно-<br>пропускной<br>пункт 13 кв. м<br>- Здание Гараж<br>теплый 159,9<br>кв. м | 2961,3                                  | 45 000 000                   | 15 196                              | <a href="https://kazan.ci an.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YEjktKJZ94.oh3b5sWAKbT4g1h0F0JZSZS50l1Xs-hg9_rhJPbVchypw6VfkipJSojG2fyxtXBE0hZKhnwCEftDtkBrG4-XHdGgoSV4IFpQdryNzE6IoObZ08mlSearchSessionGuid=bc26999d835965d63e269cad7272d7cf">https://kazan.ci an.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YEjktKJZ94.oh3b5sWAKbT4g1h0F0JZSZS50l1Xs-hg9_rhJPbVchypw6VfkipJSojG2fyxtXBE0hZKhnwCEftDtkBrG4-XHdGgoSV4IFpQdryNzE6IoObZ08mlSearchSessionGuid=bc26999d835965d63e269cad7272d7cf</a> |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| 1          | 2                                | 3                                | 4                                                                                                                                                                                                | 5             | 6             | 7                        | 8                                               | 9     | 10                                                                               | 11     | 12         | 13     | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                  |                                  |                                                                                                                                                                                                  |               |               |                          |                                                 |       | - Здание Холодный склад 230,6 кв. м<br>- Здание Производственный цех 508,4 кв. м |        |            |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 27.03.2026 | производственная база            | 16:53:030110:3                   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, Промзона. | г. Нижнекамск | аренда        | Земли населенных пунктов | Эксплуатация производственной базы              | 12297 | 8 зданий, ограждение, замощение                                                  | 3897,8 | 65 000 000 | 16 676 | <a href="https://kazan.ci an.ru/sale/com mercial/324838541/?context=3 .uOGF9sd0bh1. 21knun44QxVM pWZh3xiNwdnh O6zdwE_g9SVy WkSVtJESWe8Y GYnrEazlv7jIwk NxaJ8bzU6XqD qWdv9YOmqrM 0r2ZbLGqor4bq stcVn21DIsUOc &amp;mlSearchSessi onGuid=bc2699 9d835965d63e2 69cad7272d7cf">https://kazan.ci an.ru/sale/com mercial/324838541/?context=3 .uOGF9sd0bh1. 21knun44QxVM pWZh3xiNwdnh O6zdwE_g9SVy WkSVtJESWe8Y GYnrEazlv7jIwk NxaJ8bzU6XqD qWdv9YOmqrM 0r2ZbLGqor4bq stcVn21DIsUOc &amp;mlSearchSessi onGuid=bc2699 9d835965d63e2 69cad7272d7cf</a> |
| 27.03.2026 | производственная база            | 16:53:030112:12, 16:53:030112:14 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, Промзона. | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | для эксплуатации производственной базы          | 8122  | 3 здания                                                                         | 1522,1 | 16 400 000 | 10 775 | <a href="https://kazan.ci an.ru/sale/com mercial/323336746/?context=3 .GKkr5Q0F9C0. ushK4HdoCUvQ g5ZEdBSaGo2Z VbUCKOVprIsA VknF_sIWlvnxgj RZEUROh3rkq8 WUQZOdZnB5h wqjNexIm9QLV 3H-yfOg8ffCePubl4 b3juIBIo&amp;mlSe archSessionGui d=bc26999d83 5965d63e269ca d7272d7cf">https://kazan.ci an.ru/sale/com mercial/323336746/?context=3 .GKkr5Q0F9C0. ushK4HdoCUvQ g5ZEdBSaGo2Z VbUCKOVprIsA VknF_sIWlvnxgj RZEUROh3rkq8 WUQZOdZnB5h wqjNexIm9QLV 3H-yfOg8ffCePubl4 b3juIBIo&amp;mlSe archSessionGui d=bc26999d83 5965d63e269ca d7272d7cf</a>   |
| 25.03.2026 | административно-бытовой комплекс | 16:53:010112:3                   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, поселок Строителей, ул. Вокзальная, д. 13 А.                                                                              | г. Нижнекамск | аренда        | Земли населенных пунктов | Для размещения административно-бытового корпуса | 4821  | здание                                                                           | 8144,8 | 68 882 400 | 8 457  | <a href="https://kazan.ci an.ru/sale/com mercial/324636725/">https://kazan.ci an.ru/sale/com mercial/324636725/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| 1          | 2            | 3                 | 4                                                                                                                                                                                                                              | 5             | 6             | 7                        | 8                                                                                           | 9     | 10                                | 11     | 12          | 13     | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|--------|-------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30.03.2026 | производство | 16:53:040901:6    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, в районе Соболеково                                                                                                                                     | г. Нижнекамск | аренда        | Земли населенных пунктов | Для размещения станции технического обслуживания                                            | 20741 | 6 зданий, ограждение, замощение   | 6612,5 | 135 000 000 | 20 416 | <a href="https://www.avito.ru/nizhneka_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6612_m_4_218511171?context=H4sIAAAIAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nizhneka_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6612_m_4_218511171?context=H4sIAAAIAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>                                                                                                                                                 |
| 30.03.2026 | производство | 16:53:010102:2744 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, Промбаза., Первопроходцев, 12В          | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | для размещения производственного объекта                                                    | 953   | помещение                         | 694    | 16 500 000  | 23 775 | <a href="https://www.avito.ru/nizhneka_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_baza_tsehs_klad_avtoservis_694_m_79902_93073?context=H4sIAAAIAAAA_A_wE_AMD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIjQSHNEMG1oMEczbDBUOE5oIjt9Laxd8T8AAAA">https://www.avito.ru/nizhneka_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_baza_tsehs_klad_avtoservis_694_m_79902_93073?context=H4sIAAAIAAAA_A_wE_AMD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIjQSHNEMG1oMEczbDBUOE5oIjt9Laxd8T8AAAA</a> |
| 30.03.2026 | производство | 16:53:010101:524  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев., Первопроходцев, 15 | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля | 4996  | два здания, ограждение, замощение | 1626,3 | 80 000 000  | 49 191 | <a href="https://www.avito.ru/nizhneka_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvo_1624mabk_335_m_zem_4996m_7892421572?context=H4sIAAAIAAAA_wE_A_MD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIjQSHNEMG1oMEczbDBUOE5oIjt9Laxd8T8AAAA">https://www.avito.ru/nizhneka_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvo_1624mabk_335_m_zem_4996m_7892421572?context=H4sIAAAIAAAA_wE_A_MD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIjQSHNEMG1oMEczbDBUOE5oIjt9Laxd8T8AAAA</a>   |

| 1          | 2                                        | 3                 | 4                                                | 5             | 6             | 7                        | 8                                                                                                                                                                      | 9    | 10                                  | 11     | 12          | 13      | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|--------|-------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27.03.2026 | Свободного назначения (Магазин-павильон) | 16:53:040307:29   | р-н Нижнекамский, Нижнекамск, ул Кайманова, 36   | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | Для эксплуатации магазина-павильона                                                                                                                                    | 261  | 1 здание                            | 145,6  | 17 000 000  | 116 758 | <a href="https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_psn_ploshchadyu_182_kv_m_tatarstan_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_ul_kaymanova_3b_9291944221/">https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_psn_ploshchadyu_182_kv_m_tatarstan_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_ul_kaymanova_3b_9291944221/</a>                             |
| 27.03.2026 | Свободного назначения (Магазин-павильон) | 16:53:040105:123  | р-н Нижнекамский, Нижнекамск, пр-кт Шинников, 10 | г. Нижнекамск | аренда        | Земли населенных пунктов | Деловое управление                                                                                                                                                     | 3851 | 1 здание                            | 6689,9 | 620 505 500 | 92 753  | <a href="https://www.avito.ru/nizhnemsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6733.8_m_7625601471">https://www.avito.ru/nizhnemsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6733.8_m_7625601471</a>                                                                                                                                           |
| 27.03.2026 | Свободного назначения (Магазин-павильон) | 16:30:010802:284  | р-н Нижнекамский, Нижнекамск, ул Солнечная, 1е   | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | Индивидуальные жилые дома с приусадебным и земельными участками; объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.) | 1156 | 1 здание, незавершено строительство | 1200   | 37 000 000  | 30 833  | <a href="https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_psn_ploshchadyu_1200_kv_m_tatarstan_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_solechnaya_ul_1e_9292242669/">https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_psn_ploshchadyu_1200_kv_m_tatarstan_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_solechnaya_ul_1e_9292242669/</a>                         |
| 27.03.2026 | офисное здание                           | 16:53:040401:121  | р-н Нижнекамский, Нижнекамск, ул Вокзальная, 38г | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | для размещения салона-магазина ритуальных услуг                                                                                                                        | 452  | 1 здание                            | 698,6  | 29 000 000  | 41 512  | <a href="https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_699_kv_m_tatarstan_nijnekamskiy_vokzalnaya_ul_38g_9292241581/">https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_699_kv_m_tatarstan_nijnekamskiy_vokzalnaya_ul_38g_9292241581/</a>                                                                 |
| 05.04.2026 | Свободного назначения (Магазин-павильон) | 16:53:040501:3778 | р-н Нижнекамский, Нижнекамск, ул Тихая аллея     | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | для размещения магазина                                                                                                                                                | 300  | 1 здание                            | 239,8  | 25 500 000  | 106 339 | <a href="https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploshchadyu_238_kv_m_tatarstan_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_ul_tihaya_alleya_5_9293320115/">https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploshchadyu_238_kv_m_tatarstan_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_ul_tihaya_alleya_5_9293320115/</a> |
| 27.03.2026 | Свободного назначения (Магазин-павильон) | 16:53:040404:53   | г. Нижнекамск, ул Юности, д. 4а                  | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | для размещения свадебного салона                                                                                                                                       | 185  | 1 здание                            | 71,3   | 6 800 000   | 95 372  | <a href="https://nizhnemsk.restate.ru/object/prodazha-ofisa-ulicyunosti-13647212/#slide3">https://nizhnemsk.restate.ru/object/prodazha-ofisa-ulicyunosti-13647212/#slide3</a>                                                                                                                                                       |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| 1          | 2                                        | 3                                    | 4                                                                                                                                                                                     | 5             | 6             | 7                        | 8                                                                         | 9    | 10                                                                                                         | 11    | 12         | 13     | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27.03.2026 | Свободного назначения (Магазин-павильон) | 16:53:040504:69,<br>16:53:040504:102 | г Нижнекамск, пр-кт Строителей, д 2В                                                                                                                                                  | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | для эксплуатации магазина, Для размещения объекта под расширение магазина | 395  | 1 здание                                                                                                   | 390,4 | 35 000 000 | 89 652 | <a href="https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-prospekt-stroiteley-13659692/">https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-prospekt-stroiteley-13659692/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 27.03.2026 | офисное здание                           | 16:53:040104:82                      | г Нижнекамск, пр-кт Шинников, 37А                                                                                                                                                     | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | Магазины, торговые комплексы                                              | 220  | 1 здание                                                                                                   | 215,9 | 19 500 000 | 90 320 | <a href="https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-pr-kt-shinnikov-37-13616613/">https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-pr-kt-shinnikov-37-13616613/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 27.03.2026 | земельный участок                        | 16:53:040601:40 (часть)              | Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г Нижнекамск, ул Индустриальная, з/у 13                                            | г. Нижнекамск | аренда        | Земли населенных пунктов | Для размещения автостоянки                                                | 3000 | замошение (2987,2 кв. м), вагон охраны, также имеется зарегистрированное офисное здание 128 м2, ограждение | 128   | 26 500 000 | 8 833  | <a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/suburban/313844153/?context=3.SQE8qeHjxIs.dNnjGwtSzhoVbvdwjDXIyCWrdQzJ79Z8EVA7h-k1c_D5ggh55DGOncbfzpLohiy4YXpmcNCpq53vagwsyc&amp;mSearchSessionGuid=f4d62971e5a30cc1456f52420b1da939">https://kazan.ci-an.ru/sale/suburban/313844153/?context=3.SQE8qeHjxIs.dNnjGwtSzhoVbvdwjDXIyCWrdQzJ79Z8EVA7h-k1c_D5ggh55DGOncbfzpLohiy4YXpmcNCpq53vagwsyc&amp;mSearchSessionGuid=f4d62971e5a30cc1456f52420b1da939</a>                                                               |
| 27.03.2026 | земельный участок                        | 16:53:020107:44                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск. | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов | для размещения производственной базы                                      | 2920 | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м                                           | 327   | 6 500 000  | 2 226  | <a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqcksdXZ8.vjO3TJxYLiv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZO5Sp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIIM3vic&amp;mSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e5">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqcksdXZ8.vjO3TJxYLiv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZO5Sp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIIM3vic&amp;mSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e5</a> |

| 1          | 2                 | 3                        | 4                                                                                                                                                                                                                               | 5                | 6             | 7                                    | 8                                                                        | 9     | 10  | 11 | 12         | 13    | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------|-----|----|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27.03.2026 | земельный участок | 16:53:040504:2022        | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, МО "г Нижнекамск", г Нижнекамск, ул. Спортивная, д. 1а. | г. Нижнекамск    | собственность | Земли населенных пунктов             | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания | 832   | нет | 0  | 4 160 000  | 5 000 | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_7593915011?context=H4sIAAAIAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOjUjYjtiOjE7czoxOj4jtzOjE2OjUjZdrnVVCzNwUnpRbWZ1NkiXjti9RqB8kD8AAAA">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_7593915011?context=H4sIAAAIAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOjUjYjtiOjE7czoxOj4jtzOjE2OjUjZdrnVVCzNwUnpRbWZ1NkiXjti9RqB8kD8AAAA</a>           |
| 27.03.2026 | земельный участок | 16:39:012101:375 (часть) | Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, х-во ООО "Мелекес"                                                                                                                                  | Мелекесское с.п. | собственность | Земли промышленности, энергетики.... | Для размещения логистического центра                                     | 10000 | нет | 0  | 35 000 000 | 3 500 | <a href="https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3772232128?context=H4sIAAAAAAIA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjUjYjtiOjE7czoxOj4jtzOjE2OjUjZdrnVVCzNwUnpRbWZ1NkiXjti9RqB8kD8AAAA">https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3772232128?context=H4sIAAAAAAIA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjUjYjtiOjE7czoxOj4jtzOjE2OjUjZdrnVVCzNwUnpRbWZ1NkiXjti9RqB8kD8AAAA</a> |
| 27.03.2026 | земельный участок | 16:39:012101:373         | Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Мелекесское сельское поселение                                                                                                                      | Мелекесское с.п. | собственность | Земли промышленности, энергетики.... | Для размещения логистического центра                                     | 6000  | нет | 0  | 24 000 000 | 4 000 | <a href="https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_7867248387?context=H4sIAAAAAAIA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjUjYjtiOjE7czoxOj4jtzOjE2OjUjZdrnVVCzNwUnpRbWZ1NkiXjti9RqB8kD8AAAA">https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_7867248387?context=H4sIAAAAAAIA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjUjYjtiOjE7czoxOj4jtzOjE2OjUjZdrnVVCzNwUnpRbWZ1NkiXjti9RqB8kD8AAAA</a>   |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| 1          | 2                 | 3                                    | 4                                                                                                                                                                                           | 5             | 6             | 7                                    | 8                                                    | 9      | 10                                                                                                                                                                                                                                     | 11  | 12          | 13    | 14                                                                                                                                                                                |
|------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27.03.2026 | земельный участок | 16:53:020101:14                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ. | г. Нижнекамск | собственность | Земли населенных пунктов             | для эксплуатации Учреждения УЭ-148/4 (ликвидировано) | 210120 | нет зарегистрированных, большая часть снесена, на участке - фундаменты и аварийные строения                                                                                                                                            | 0   | 694 000 000 | 3 303 | <a href="https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-zemli-chistopolskaya-ulica-141504258/">https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-zemli-chistopolskaya-ulica-141504258/</a> |
| 27.03.2026 | земельный участок | 16:39:160702:3950, 16:39:160702:4158 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, улица Строителей, 32  | г. Нижнекамск | собственность | Земли промышленности, энергетики.... | Производственная база с железнодорожным тупиком      | 57349  | 9 зарегистрированных объектов хранения нефтепродуктов в (емкости, насосные, резервуары 16:39:160702:4143 - 16:39:160702:4151, насосная - 12,1 кв. м), 1 - незарегистрированный, быстровозводимый склад, бытовки, замощение, ограждение | 996 | 365 000 000 | 6 365 | <a href="https://naberezhnyehnyehelny.cian.ru/sale/commercial/323608506/">https://naberezhnyehnyehelny.cian.ru/sale/commercial/323608506/</a>                                     |

Источник: анализ рынка Оценщиком

Показатели предложений выборке приведены в следующих таблицах (см. Таблица 26, Таблица 27).

**Таблица 26. Диапазон удельных цен по сопоставимым земельным участкам**

| Показатель                          | Удельные цены объектов, руб./кв. м |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Минимальное значение удельной цены  | 2 226                              |
| Среднее значение удельной цены      | 4 747                              |
| Медианное значение удельной цены    | 4 000                              |
| Максимальное значение удельной цены | 8 833                              |

Источник: анализ рынка Оценщиком

**Таблица 27. Диапазон удельных цен по сопоставимым производственным комплексам**

| Показатель                          | Удельные цены объектов, руб./кв. м |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Минимальное значение удельной цены  | 8 457                              |
| Среднее значение удельной цены      | 52 345                             |
| Медианное значение удельной цены    | 36 172                             |
| Максимальное значение удельной цены | 116 758                            |

Источник: анализ рынка Оценщиком

## 10.5. Источники информации по ценообразующим факторам

- Публикации Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g> (далее - «Статриэлт»);
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 (далее «Лейфер, ЗУ, ч1»);
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта. Функционального назначения объекта. Передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 (далее «Лейфер ЗУ, ч2»);
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 (далее «Лейфер ПСН»);
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 (далее «Лейфер ОН»);
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35), под ред. А.Е. Яскевича. - М.: ООО «НЦПО», 2025 г. (далее – «СРД»).

## 10.6. ЗНАЧЕНИЕ ТОРГА (КОРРЕКТИРОВКА НА РАЗНИЦУ МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ, УТОРГОВАНИЕ)

Значение скидки на торг является показателем, учитывающим различие цены сделки от цены предложения. Значение данного показателя рассмотрено по нескольким источникам и представлены в следующих таблицах (см. Таблица 28, Таблица 29).

**Таблица 28. Значения корректировок на уторгование для земельных участков**

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Значение       | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 7,00%          | Статриэлт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda</a> |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог                                                                                 | 17,00%         | Статриэлт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda</a> |
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9,60%          | Лейфер ЗУ ч2, стр. 379, Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Активный рынок                                                                                                                                                                                                                                         |
| Земельные участки под коммерческую застройку                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8,70%          | Лейфер ЗУ ч2, стр. 379, Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Активный рынок                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Среднее значение</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>-10,58%</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Под коммерческую застройку</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>-7,85%</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Под индустриальную застройку</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>-11,20%</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Источник: указан по тексту таблицы

**Таблица 29. Значения корректировок на уторгование для коммерческой недвижимости**

| Тип объектов                                                                                                            | Значение      | Источник:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 7,0%          | Стариэлт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a> |
| Объекты свободного назначения                                                                                           | 9,4%          | Лейфер, ОН, стр. 552 Таблица 512. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов                                                                                                                                                                                                                                         |
| Производственных помещений и зданий с земельным участком                                                                | 19,0%         | Стариэлт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a> |
| Складских помещений и зданий с земельным участком                                                                       | 7,0%          | Стариэлт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</a> |
| Универсальные производственно-складские объекты                                                                         | 10,2%         | Лейфе, ПСН, стр. 512 Таблица 481. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Среднее для производственно-складских</b>                                                                            | <b>-12,1%</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Среднее для административных объектов</b>                                                                            | <b>-8,2%</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Источник: указан по тексту таблицы



## 10.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### Правовой статус земельного участка

Как правило, земельные участки, предлагаемые к продаже, находятся у продавцов на праве собственности, что фактически не накладывает никаких ограничений на использование, кроме определенных видом разрешенного использования и категорией земли.

Расхождение в стоимости прав аренды и собственности определяется различными условиями, учесть данное расхождение возможно по величине затрат на выкуп земельного участка, что регулируется действующим законодательством<sup>17</sup>. Затраты на выкуп, зависят от кадастровой стоимости участка. Итоговые затраты по выкупу имеют разнонаправленный характер, некоторым собственникам не выгодно выкупать участок в аренде в силу сформировавшихся условий, для других стоимость выкупа за счет уменьшения земельных платежей (с аренды на налог) окупается за достаточно короткий промежуток времени.

В соответствии с п. 5, ст. 22 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В п. 6 ст. 22 Земельного кодекса РФ указано, что арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Разница между уступкой прав аренды и аренды земельного участка заключается в том, что в первом случае не требуется заключения нового договора аренды или аренды, а ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. Уступка права аренды происходит на основании отдельного договора об уступке либо иных соглашений, влекущих передачу данного имущественного права.

Во втором же случае арендатор остается стороной по договору аренды, имеет свои права и обязанности по нему, а также заключает новый договор с арендатором, по которому у него тоже появляются права и обязанности.

Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности. Ниже приведены стоимостные коэффициенты и величины корректировок для земельных участков под индустриальную застройку (см. Таблица 30).

**Таблица 30. Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ**

| Показатель                              | Значение | Источник                                                                                   |
|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земли промышленности, транспорта, связи | 0,86     | Статриэлт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-">https://statrielt.ru/statistika-</a> |

<sup>17</sup> Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

| Показатель                                                                                                                                                                                         | Значение | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры |          | rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4061-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки                                    | 0,81     | Статриелт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4061-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4061-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda</a> |
| Земельные участки под индустриальную застройку. Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                              | 0,87     | Лейфера ЗУ ч2, стр. 116, Таблица 23. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.                                                                                                                                                                                                                               |
| Земельные участки под коммерческую застройку. Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                                | 0,87     | Лейфера ЗУ ч2, стр. 116, Таблица 23. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.                                                                                                                                                                                                                               |
| Среднее значение                                                                                                                                                                                   | 0,853    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Корректировка к цене для участков на праве собственности к участку на праве аренды                                                                                                                 | -14,8%   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Корректировка к цене для участков на праве аренды к участку на праве собственности                                                                                                                 | 17,3%    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Источник: указан по тексту таблицы

Существенным фактором при рассмотрении стоимости земельного участка является наличие/отсутствие обременений. Земельный участок с наложенными охранными зонами может эксплуатироваться частично, что фактически уменьшает его полезную площадь и существенно сказывается на стоимости. Влияние обременений на стоимость сказывается индивидуально.

### Категория и назначения участка

Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования. В случае наличия различий у объектов-аналогов требуется корректировка на категорию или ВРИ. Ниже приведены корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков (см. Таблица 31).

**Таблица 31. Корректировки на разрешенное использование земельного участка**

| Вид использования    | Лейфер ЗУ ч2, стр. 330 Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. | Статриелт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda</a> | СРД, стр. 23 Таблица 1.5.1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам | Среднее |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Торговое и сервисное | 1,000                                                                                                                                                                         | 1,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,000                                                                                                                                   | 1,000   |
| Гостиницы            |                                                                                                                                                                               | 0,412                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,775                                                                                                                                   | 0,593   |
| Офисно-админ.        | 1,000                                                                                                                                                                         | 1,065                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,766                                                                                                                                   | 0,944   |
| Жилые дома (МКД)     | 0,730                                                                                                                                                                         | 0,639                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,185                                                                                                                                   | 0,851   |
| Жилые дома (ИЖС)     |                                                                                                                                                                               | 0,360                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,345                                                                                                                                   | 0,352   |

| Вид использования                                          | Лейфер ЗУ ч2, стр. 330 Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. | Статриелт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda</a> | СРД, стр. 23 Таблица 1.5.1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам | Среднее |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Придорожный сервис (хранение, ремонт, заправка транспорта) |                                                                                                                                                                               | 0,466                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         | 0,466   |
| Коммунально-бытовое обслуживание                           |                                                                                                                                                                               | 0,470                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         | 0,470   |
| Производственно-складские                                  | 0,600                                                                                                                                                                         | 0,162                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,393                                                                                                                                   | 0,385   |
| Отдых (рекреац.)                                           | 0,560                                                                                                                                                                         | 0,123                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,233                                                                                                                                   | 0,305   |
| Охранные зоны                                              |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,078                                                                                                                                   | 0,078   |
| Под сельскохозяйственные объекты                           | 0,340                                                                                                                                                                         | 0,060                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         | 0,200   |
| Личное приусадебное хозяйство                              |                                                                                                                                                                               | 0,198                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         | 0,198   |

Источник: указан по тексту таблицы

### Местоположение земельного участка

Общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

### Населенный пункт

В профильных публикациях данный фактор рассматривается как имеющий значительное влияние на ценообразование для земельных участков. По данным публикации «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.» Полная версия/ под ред. Л.А. Лейфера, в общем случае зависимость следующая (см. Таблица 32).

**Таблица 32. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.**

| Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                         |                  |                      |       |
| Областной центр                                                                               | 1,000            | 1,000                | 1,000 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                   | 0,830            | 0,750                | 0,900 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                | 0,730            | 0,630                | 0,830 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                              | 0,630            | 0,530                | 0,720 |
| Прочие населенные пункты                                                                      | 0,490            | 0,390                | 0,590 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                           |                  |                      |       |
| Областной центр                                                                               | 1,000            | 1,000                | 1,000 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                   | 0,830            | 0,760                | 0,900 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                | 0,760            | 0,680                | 0,840 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                              | 0,600            | 0,520                | 0,690 |
| Прочие населенные пункты                                                                      | 0,510            | 0,420                | 0,600 |

Источник: Лейфер, ЗУ, ч1, стр.132

### Расположение в пределах населенного пункта

Расположение земельного участка в пределах населенного пункта является значимым ценообразующим фактором. Влияние данного фактора учитывалось по публикации

Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1 (под ред. Л.А. Лейфера). Корректирующие коэффициенты, опубликованные в указанном источнике и публикации Статриэлт корректировки на местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах<sup>18</sup> - на 01.01.2026 года приведены далее (см. Таблица 33).

**Таблица 33. Коэффициенты, учитывающие расположение в пределах населенного пункта**

| Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дороговому району | Земельные участки под индустриальную застройку |           |         | Земельные участки под коммерческую застройку |           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|---------|----------------------------------------------|-----------|---------|
|                                                                                           | Лейфе ЗУ ч1                                    | Статриэлт | Среднее | Лейфе ЗУ ч1                                  | Статриэлт | Среднее |
| 1                                                                                         | 2                                              | 3         | 4       | 5                                            | 6         | 7       |
| Центр города                                                                              | 1,000                                          | 1,000     | 1,000   | 1                                            | 1,000     | 1,000   |
| Центры деловой активности                                                                 | 0,860                                          | 0,820     | 0,860   | 0,92                                         | 0,820     | 0,920   |
| Зоны автомагистралей                                                                      | 0,830                                          | 0,130     | 0,830   | 0,83                                         | 0,130     | 0,830   |
| Индивидуальные жилые дома                                                                 | 0,770                                          | 0,250     | 0,770   | 0,75                                         | 0,250     | 0,750   |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                | 0,770                                          | 0,580     | 0,770   | 0,78                                         | 0,580     | 0,780   |
| Окраины города, промзоны                                                                  | 0,720                                          | 0,335     | 0,720   | -                                            | 0,335     | 0,720   |

Источник: указан по тексту таблицы

### Примыкание к магистрали

Расположение земельного участка по отношению к элементу общей инфраструктуре – автомагистралям, то есть близостью к крупным автодорогам. Влияние данного фактора учитывалось по публикации Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1 (под ред. Л.А. Лейфера), стр. 272 Таблица 144. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Корректирующие коэффициенты, опубликованные в указанном источнике приведены далее (см. Таблица 34).

**Таблица 34. Коэффициенты, учитывающие расположение относительно автомагистрали**

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Значение      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Земельные участки под индустриальную застройку, Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей                                                                                                                                                                                     | 0,84          |
| Земельные участки под коммерческую застройку, Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей                                                                                                                                                                                       | 0,84          |
| Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения, отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу | 0,84          |
| <b>Среднее</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0,84</b>   |
| <b>Корректировка для цен земельных участков, расположенных на магистрали к участкам, расположенным удаленно от магистрали</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>-16,0%</b> |

Источник: Лейфер ЗУ ч1, стр. 272

18 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4064-na-mestopozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-01-2026-goda>

## Размер земельного участка

На практике размер участка влияет на стоимость квадратного метра обратно пропорционально – чем больше участок, тем меньше стоимость удельного показателя его стоимости. Значение влияния данного фактора на ценообразование земельных участков может рассматриваться на основании материалов публикации Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта. Функционального назначения объекта. Передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 179, 181. Уравнения зависимости, по типам объектов, наиболее близких к оцениваемому приведены далее (см. Таблица 35).

**Таблица 35. Уравнения зависимости, учитывающие ценовые отличия в зависимости от площади земельных участков**

| Тип объекта                                    | Уравнение зависимости    | Источник информации                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | $y=0,86 \cdot x^{-0,23}$ | Лейфер ЗУ ч2, Рис. 56. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал. |
| Земельные участки под коммерческую застройку   | $y=2,81 \cdot x^{-0,32}$ | Лейфер ЗУ ч2, Рис. 58. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал. |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

## Тип подъезда к участку

В общем случае, тип замощения подъездных путей является ценообразующим фактором. Земельные участки, обеспеченные подъездными путями с твердым покрытием, позиционируются, при прочих равных условиях, с удельными ценами выше, чем аналогичные, без подъездных путей с твердым покрытием. Корректировки рыночной стоимости земельных участков на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков приведены далее (см. Таблица 36):

**Таблица 36. Коэффициент, учитывающий влияние качества подъездных путей к участку**

| Показатель                                                                                                                                                                                                         | Значение    | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка                                      | 0,93        | Статриэлт, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4060-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4060-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda</a> |
| Земельные участки под индустриальную застройку, Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,87        | Лейфер ЗУ ч1, стр. 380 Таблица 289 Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Земельные участки под коммерческую застройку, Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями   | 0,86        | Лейфер ЗУ ч1, стр. 380 Таблица 289 Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Среднее для участков коммерческого назначения</b>                                                                                                                                                               | <b>0,90</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Среднее для участков под индустриальную застройку</b>                                                                                                                                                           | <b>0,90</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Источник: указан по тексту таблицы

### Наличие на земельном участке объектов предназначенных под снос

Данный фактор снижает привлекательность земельного участка, поскольку наличие объектов под снос, для дальнейшего девелопмента земельного участка, предполагает понесения затрат после приобретению. Корректирующие коэффициенты по данному фактору представлены в следующей таблице (см. Таблица 37).

**Таблица 37. Корректирующие коэффициенты, учитывающие ценовые отличия в зависимости от наличия на участке объектов, подлежащих сносу**

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Земельные участки под коммерческую застройку | Земельные участки под индустриальную застройку | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц, высокая плотность застройки | 0,74                                         | 0,73                                           | Лейфер ЗУ ч1, стр. 443<br>Таблица 393. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов                                                                                                                                                                                                                 |
| Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц, низкая плотность застройки  | 0,93                                         | 0,91                                           | Лейфер ЗУ ч1, стр. 443<br>Таблица 393. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов                                                                                                                                                                                                                 |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений, высокая плотность застройки                                                                                    | 0,77                                         | 0,77                                           | Статриэлт,<br><a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-nasnos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-nasnos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda</a> |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений, низкая плотность застройки                                                                                     | 0,95                                         | 0,95                                           | Статриэлт,<br><a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-nasnos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-nasnos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda</a> |
| <b>Среднее для высокой плотности застройки</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>0,755</b>                                 | <b>0,750</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Среднее для низкой плотности застройки</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>0,940</b>                                 | <b>0,930</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Источник: указан по тексту таблицы

### Инженерное обеспечение

Для земельных участков наличие инженерных коммуникаций оказывает значительное влияние на стоимость. В качестве источников использованы публикации Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта. Функционального назначения объекта. Передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, Таблица 186. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Таблица 251. Значения корректирующих



коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Таблица 282. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов и Статриэлт – Корректировка на коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года<sup>19</sup>. Корректирующие коэффициенты по данному фактору представлены в следующей таблице (см. Таблица 38).

**Таблица 38. Корректирующие коэффициенты, учитывающие ценовые отличия земельных участков под индустриальную в зависимости от подведенных коммуникаций**

| Показатель                                | Земельные участки под коммерческую застройку | Земельные участки под индустриальную застройку | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними | Среднее для земельных участков под коммерческую застройку | Среднее для земельных участков под индустриальную застройку |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Обеспеченные электроснабжением            | 1,12                                         | 1,05                                           | 1,07                                                                    | 1,10                                                      | 1,06                                                        |
| Обеспеченные газоснабжением               | 1,11                                         | 1,03                                           | 1,13                                                                    | 1,12                                                      | 1,08                                                        |
| Обеспеченные теплоснабжением              |                                              |                                                | 1,11                                                                    | 1,11                                                      | 1,11                                                        |
| Обеспеченные водоснабжением               | 1,08                                         | 1,14                                           | 1,04                                                                    | 1,06                                                      | 1,09                                                        |
| Обеспеченные водоотведением, канализацией | 1,08                                         | 1,20                                           | 1,05                                                                    | 1,06                                                      | 1,13                                                        |
| Источник                                  | Лейфер                                       | Лейфер                                         | Статриэлт                                                               |                                                           |                                                             |

Источник: указан по тексту таблицы

#### Замощения земельного участка

Наличие асфальтирования (либо твердого покрытия) земельного участка под индустриальную застройку, как элемент благоустройства, чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия. Влияние данного фактора учитывалось по публикациям: Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 401 Таблица 325. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 367 Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Статриэлт – корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.01.2026 г.<sup>20</sup>. Результирующие коэффициенты, приведены в таблице далее (см. Таблица 39).

<sup>19</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

<sup>20</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>



**Таблица 39. Коэффициенты, учитывающие влияние замощения на удельную стоимость земельного участка**

| Показатель         | Земельные участки под коммерческую застройку | Земельные участки под индустриальную застройку | Земельные участки населенных пунктов, промышленно | Среднее для земельных участков под коммерческую застройку | Среднее для земельных участков под индустриальную застройку |
|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Наличие ограждения | 1,01                                         | 1,05                                           | 1,07                                              | 1,04                                                      | 1,06                                                        |
| Наличие замощения  |                                              | 1,06                                           | 1,03                                              | 1,03                                                      | 1,05                                                        |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

**Наличие свободного подъезда к земельному участку**

Характеристика расположения - свободный доступ к земельному участку, влияет на возможности его освоения и удобство эксплуатации улучшений земельного участка. Влияние данного фактора учитывалось по публикации Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 330, Таблица 203. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Корректирующие коэффициенты, опубликованные в указанном источнике, приведены в таблице далее (см. Таблица 40).

**Таблица 40. Коэффициенты, учитывающие влияние свободного доступа на удельную стоимость земельного участка**

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                       | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом | 0,86             | 0,79                   | 0,93 |

Источник: Лейфер, ЗУ, ч1, стр. 330

**Наличие железнодорожной ветки**

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости. Влияние данного фактора учитывалось по публикации Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 338 Таблица 218. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов и Статриэлт – корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.01.2026 г.<sup>21</sup>. Корректировки, опубликованные в указанных источниках, приведены в таблице далее (см. Таблица 41).

**Таблица 41. Коэффициенты, учитывающие влияние заведенной на участок железнодорожной ветки на удельную стоимость земельного участка**

| Показатель                                                                                                 | Значение |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой | 0,87     |

<sup>21</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4060-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                | Значение    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутримплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения | 0,85        |
| <b>Среднее</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>0,86</b> |

Источник: Лейфер, ЗУ, ч1, стр. 338, Статриэлт

Приведенный список ценообразующих факторов не является исчерпывающим, но имеет наибольшее влияние на ценообразование земельных участков коммерческого и производственно-складского назначения.

## 10.8. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ниже представлены основные ценообразующие факторы, влияющие на предложение, спрос и уровень цен на производственно-складскую недвижимость.

### Местоположение

Общее местоположение производственного объекта определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

### Населенный пункт

В профильных публикациях данный фактор рассматривается как имеющий значительное влияние на ценообразование для коммерческих и производственно-складских объектов. По данным публикаций: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 119 Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 123, таб. 22 приведены нижеследующие коэффициенты учитывающие данный фактор (см. Таблица 42, Таблица 43).

**Таблица 42. Отношение цен производственно-складских объектов по районам области – производственно-складская недвижимость**

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Областной центр                                                                                     | 1                | 1                    | 1    |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,86             | 0,78                 | 0,94 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,77             | 0,69                 | 0,85 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,65             | 0,55                 | 0,75 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,51             | 0,41                 | 0,62 |

Источник: Лейфер ПСН, стр. 119

**Таблица 43. Отношение цен коммерческих объектов по районам области – коммерческая недвижимость**

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Областной центр                                                                                     | 1                | 1                    | 1    |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,83             | 0,74                 | 0,93 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,76             | 0,66                 | 0,86 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,59             | 0,46                 | 0,72 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,49             | 0,34                 | 0,63 |

Источник: Лейфер ОН, стр. 123

## Район города

В профильных публикациях данный фактор рассматривается как имеющий значительное влияние на ценообразование для производственно-складских объектов. По данным публикаций Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 182 Таблица 75. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 183, таб.79, приведены нижеследующие коэффициенты учитывающие данный фактор (см. Таблица 44, Таблица 45).

**Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов – производственно-складская недвижимость**

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                           |                  |                      |      |
| Центр города                                                                                            | 1                | 1                    | 1    |
| Центры деловой активности                                                                               | 0,92             | 0,87                 | 0,97 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                               | 0,8              | 0,72                 | 0,89 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка                                                              | 0,8              | 0,72                 | 0,88 |
| Окраины города                                                                                          | 0,72             | 0,64                 | 0,81 |
| Промзоны                                                                                                | 0,75             | 0,67                 | 0,83 |
| Зоны автомагистралей                                                                                    | 0,81             | 0,74                 | 0,89 |

Источник: Лейфер ПСН, стр. 182

**Таблица 45. Значения территориальных коэффициентов – коммерческая недвижимость**

| 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                | 1                    | 1    |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки                                         | 0,91             | 0,85                 | 0,98 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы                                     | 0,84             | 0,77                 | 0,91 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                            | 0,8              | 0,72                 | 0,89 |
| Окраины городов, промзоны                                                                               | 0,61             | 0,49                 | 0,73 |
| Районы крупных автомагистралей города                                                                   | 0,74             | 0,64                 | 0,85 |

Источник: Лейфер ОН, стр. 183

## Класс здания

Класс здания формируется набором соответствующих показателей здания, начиная от характеристик конструктивных систем и даты постройки здания, заканчивая техническими характеристиками коммуникаций, качеством отделки и функционалом планировки площадей. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от его класса. Данный фактор рассмотрен по публикациям: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 355, таб. 320, Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 413, таб.352. Влияния данного фактора по проанализированным публикациям приведено в следующей таблице (см. Таблица 46).

**Таблица 46. Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений недвижимости в зависимости от класса качества**

| Класс | Производственно-складская | Офисно-административная |
|-------|---------------------------|-------------------------|
| A     | 1                         | 1                       |
| B     | 0,86                      | 1                       |
| C     | 0,68                      | 0,93                    |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

**Общая площадь здания (масштабный эффект)**

На практике стоимость единицы площади у большего помещения (здания) меньше, чем у аналога с меньшей площадью. Эта разница в стоимости единицы площади учитывает и меньшую ликвидность у объекта с большей площадью. Фактор масштаба был проанализирован на основании материалов Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 252, Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 337. Влияния данного фактора по проанализированным публикациям приведено в следующей таблице (см. Таблица 47).

**Таблица 47. Зависимость удельной цены объекта недвижимости от площади**

| Показатель                                                                                                                                          | Вид уравнения зависимости |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Города с численностью населения менее 500 тыс. чел. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал | $y = 2,00 * x^{-0,14}$    |
| Города с численностью населения менее 500 тыс. чел. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал        | $y = 1,45 * x^{-0,1}$     |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

**Состояние внутренней отделки**

Данный фактор учитывает изменение стоимости единицы площади в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. По результатам анализа профильных публикаций в качестве источника для определения влияния данного фактора приняты: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 382 Таблица 354. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов, Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 462, Таблица 422. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Значения коэффициентов приведены далее (см. Таблица 48).

**Таблица 48. Влияние состояния внутренней отделки на удельную стоимость объектов недвижимости**

| Показатель                                                   | Производственно-складская | Офисно-административная |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Хорошее состояние                                            | 1                         | 1                       |
| Удовлетворительное состояние                                 | 0,81                      | 0,82                    |
| Требуется капитальный ремонт, неудовлетворительное состояние | 0,56                      | 0,66                    |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

### Состав площадей

Состав площадей объекта влияет на среднюю удельную стоимость объекта, поскольку различные типы площадей дают различный вклад в общую стоимость. Влияние данного фактора проанализировано по материалам публикаций Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 492, Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 289 Таблица 214. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Значения коэффициентов зависимости удельной цены от типа площадей приведены далее (см. Таблица 49).

**Таблица 49. Влияние типа площадей на удельную стоимость**

| Тип площади                              | Коэффициент по отношению к производственно-складским площадям |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| административные                         | 1,48                                                          |
| производственно-складские                | 1,00                                                          |
| производственно-складские неотапливаемые | 0,85                                                          |
| подсобно-бытовые                         | 1,23                                                          |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

### Наличие парковки

Наличие парковки оказывает влияние на стоимость как офисно-административных, так и производственно-складских объектов. Влияние данного фактора проанализировано по материалам публикации Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 429 Таблица 405, Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025, стр. 289, таб.199. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов., значения коэффициентов приведены далее (см. Таблица 50, Таблица 51).

**Таблица 50. Влияние обеспеченности парковкой на удельную стоимость – офисная недвижимость**

| Наименование коэффициента                                                                                 | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой | 0,93             | 0,87                 | 0,98 |
| Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой           | 0,90             | 0,84                 | 0,96 |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

**Таблица 51. Влияние обеспеченности парковкой на удельную стоимость – производственно-складская недвижимость**

| Наименование коэффициента                                                                                                | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта с открытой парковкой к удельной цене такого же объекта с крытой парковкой                | 0,89             | 0,84                 | 0,93 |
| Отношение удельной цены объекта без парковки/со стихийной парковкой к удельной цене такого же объекта с крытой парковкой | 0,82             | 0,76                 | 0,88 |

Источник: анализ профильных публикаций Оценщиком

### Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости. Влияние данного фактора проанализировано по материалам публикации Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., НН, 2025 стр. 334 Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов., значения коэффициентов приведены далее (см. Таблица 52).

**Таблица 52. Влияние наличия грузоподъемных механизмов на цену объекта производственно-складского назначения**

| Наименование коэффициента                                                                                  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85             | 0,81                   | 0,89 |

Источник: Лейфер, ПСН, стр.334

Приведенный список ценообразующих факторов не является исчерпывающим, но имеет наибольшее влияние на ценообразование объектов производственно-складского назначения.

## 10.9. Выводы

- Локальный рынок недвижимости развит и активен, существует достаточный объем предложения продажи сопоставимых объектов.
- Анализ профильных публикаций показал, что существуют методологические наработки, позволяющие учесть влияние различных ценообразующих факторов при определении стоимости оцениваемых объектов недвижимости.
- Цены сделок по сопоставимым объектам являются контрактными и не публикуются в открытом доступе, аналоги первичного рынка существуют, но применимость информации по ним в расчетах усложнена отсутствием достоверной ценовой информации.



## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непереносимом условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются 4 основных критерия анализа.

- Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Физическая возможность (осуществимость) - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- Финансовая целесообразность (выгодность) - рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность (эффективность) - кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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 для этого же участка, с существующими улучшениями.

### Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного

- Юридическая правомочность: Земельные участки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО г. Нижнекамск Республики Татарстан отнесены к зонам производственных и складских объектов IV-V классов опасности (ПЗ). Установленные виды разрешенного использования: ЗУ с кад. № 16:53:030101:27 - для эксплуатации административного здания, ЗУ с кад. № 16:53:020106:5 - Под промышленные предприятия, ЗУ с кад. № 16:53:020106:11 - эксплуатация производственной базы, ЗУ с кад. № 16:53:020106:43 - Для размещения производственной базы. В соответствии с ПЗЗ юридически правомочное использование ЗУ – строительство и эксплуатация производственных и складских объектов.
- Физическая возможность (осуществимость): Имеющиеся сведения по наличию и составу инженерных сетей - электричество, водоснабжение и водоотведение,



состоянию участка - рельеф ровный, участок разработан, свидетельствуют о физической возможности осуществления варианта застройки в рамках юридически правомочных видов разрешенного использования; наличие объектов капитального строительства на участке подтверждает это.

- Финансовая целесообразность (выгодность): потенциал местоположения земельных участков (с учетом ПЗЗ), ближайшее окружение участка, а также состояние рынка недвижимости говорят о целесообразности застройки земельных участков производственно-складскими объектами.
- Максимальная продуктивность (эффективность): в соответствии с юридической правомочностью и физической возможностью с точки зрения максимальной продуктивности целесообразна застройка производственно-складскими объектами.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа, наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их использование для создания и эксплуатации производственно-складских объектов.

### **Анализ наиболее эффективного использования участка с существующими улучшениями.**

Объект оценки имеет в составе коммерческое здание и производственно-складские объекты, расположенные на земельных участках. Часть площадей находятся в состоянии, требующем ремонта. В настоящее время текущее использование не нарушает какие-либо имеющиеся законодательные ограничения и является наиболее эффективным использованием объектов недвижимости.

- Юридическая правомочность: для ЗУ с кад. №16:53:020106:5, 16:53:020106:11, 16:53:020106:43 соответствует юридически правомочному (ПЗЗ и установленный ВРИ). Для ЗУ с кад. №16:53:030101:27, в соответствии с ПЗЗ относящемуся к зоне для эксплуатации производственно-складских объектов, одновременно, регулируемыми органами согласовано и подтверждено ВРИ «для эксплуатации административного здания»;
- Физическая возможность (осуществимость) – целесообразна эксплуатация имеющихся улучшений, с проведением ремонтных работ устраняющих имеющиеся износы, снос и новое строительство не целесообразны и экономически не эффективны ввиду значительных затрат;
- Финансовая целесообразность (выгодность) - Фактическое использование является наиболее финансово целесообразным, поскольку сопоставимые объекты востребованы на локальном рынке;
- Максимальная продуктивность (эффективность): в соответствии с юридической правомочностью и физической возможностью с точки зрения максимальной продуктивности текущее использование отвечает максимально продуктивному с т.з. получения чистого дохода для собственника.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в текущем состоянии, а именно в качестве административного здания и производственно-складских объектов.

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **12.1. АНАЛИЗ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ**

Согласно ч. I Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

Для определения рыночной стоимости имущества применяются три подхода (п.4, 11, 24 ФСО V), каждый из которых содержит в себе ряд методов.

- 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.

### **12.2. Подходы и методы оценки**

#### **12.2.1. Сравнительный подход**

Согласно положениям ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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.

### **12.2.2. Доходный подход**

Согласно положениям ФСО «Подходы и методы оценки (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).

### **12.2.3. Затратный подход**

Согласно положениям ФСО «Подходы и методы оценки (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.

## **12.3. Выбор подходов и методов**

### **12.3.1. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки**

В отношении оцениваемых объектов – улучшений земельного участка: Применение доходного подхода затруднено ввиду отсутствия достаточной и достоверной информации о доходах и расходах, связанных как с оцениваемыми, так и с сопоставимыми объектами.

Собственник оцениваемых объектов на дату оценки находится в стадии банкротства, объекты предполагается реализовывать на торгах. Соответственно у Оценщика отсутствует информация об уровне операционных расходов для оцениваемых объектов, размере затрат, необходимых для приведения в арендопригодное состояние. Также рынок Нижнекамска характеризуется значительным объемом промышленной недвижимости, что существенно увеличивает сроки экспозиции и уровень вакантных площадей, а следовательно, и неопределенность прогнозов.

Применение методов затратного подхода затруднено отсутствием детальной информации, позволяющей с достаточным уровнем достоверности определить значение затрат, необходимых для воспроизводства или замещения оцениваемых объектов, значительная степень физического износа и невозможность достоверно определить функциональное и экономическое устаревание (либо его отсутствие и наличие прибыли предпринимателя). Наличие информации о ценах предложений продажи сопоставимых объектов позволяет реализацию методов сравнительного подхода.

В отношении оцениваемых объектов – земельных участков: применение методов доходного подхода затруднено отсутствием достоверных данных о величине арендных ставок для сопоставимых земельных участков (метод капитализации), отсутствием детальной информации, позволяющей с достаточным уровнем достоверности определить значение затрат, необходимых для воспроизводства или замещения (метод остатка и метод предполагаемого использования). Методы затратного подхода (затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, условий инвестиционных контрактов, затрат на освоение сх земель) не применимы в силу отсутствия необходимой информации. Методы сравнительного подхода затруднены в силу отсутствия детальной информации, позволяющей с достаточным уровнем достоверности определить значение затрат, необходимых для воспроизводства или замещение улучшений (метод выделения) и отсутствие достоверной информации о наличии информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (метод распределения). Наиболее применимым к определению стоимости прав на оцениваемые ЗУ является метод сравнения продаж, базирующийся на информации о ценах сделок (или ценах предложений) с сопоставимыми земельными участками.

В результате проведенного анализа различных подходов к оценке Оценщик пришел к выводу о применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости.

### **12.3.2. Подходы и методы, используемые для определения рыночной стоимости прав на земельный участок**

В результате проведенного анализа различных подходов к оценке Оценщик пришел к выводу о применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

### **12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Как указано ранее по тексту, в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости недвижимого имущества и земельных участков в составе Объекта оценки, Оценщик применяет метод сравнения продаж сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж земельных участков или других объектов недвижимости основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов.

Основным принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов потенциальный покупатель не заплатит за данный объект больше стоимости объекта аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- отличие объектов друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от Объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий

скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение, значения корректировок.

#### **12.4.1. Расчет стоимости земельного участка**

##### **Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов**

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка земельных участков, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки. Определение сегмента рынка приведено в п. 10.2 Отчета.

В таблице ниже отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов (см. Таблица 53 - Таблица 56).

Критериями отбора объектов аналогов приняты следующие факторы: чем большее количество факторов близко оцениваемым объектам, тем более сопоставимым является объект аналог.

- Объем верифицируемой информации по объекту-аналогу (при условии, что информация в опубликованных листингах не подтверждается прямо или косвенно, объект не принимается к расчетам);
- Категория и вид разрешенного использования земельного участка;
- Локализация местоположения земельного участка;
- Передаваемые права на земельный участок;
- Удельная стоимость не относится к предельным показателям диапазона.

В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров и обращения к базам данных Росреестра.

##### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Учитывая специфику оцениваемых объектов, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и Объекта оценки.

##### **Определение критериев сравнения**

Согласно п. 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;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Аналоги для сравнения отобраны максимально сопоставимыми, из имеющихся на момент проведения оценки.

Внесение и объем корректировок обусловлены различиями в характеристиках имеющихся на рынке аналогов и оцениваемого объекта, корректировки основаны на материалах исследований рынка, источники которых указаны по тексту Отчета.

Сведения о выбранных объектах-аналогах, принятых к расчетам, и расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, представлены в таблице далее (см. Таблица 53 - Таблица 56).



Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                              | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                          | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                | Объект-аналог №3                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                                                   | Земельный участок                                                                                                                          | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                         | Земельный участок                                                                                                                                                                                                               | Земельный участок                                                                               |
| Координаты                                                                                 | 55.615955, 51.925143                                                                                                                       | 55.5792791, 51.8400456                                                                                                                                                                                                                    | 55.6325169, 51.8237181                                                                                                                                                                                                          | 55.6230291, 51.8196589                                                                          |
| Адрес                                                                                      | Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г Нижнекамск, ул Соболековская, зд. 29В | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск.                                                     | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, МО "г Нижнекамск", г Нижнекамск, ул. Спортивная, д. 1а. | Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск. |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                          | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                             | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                   |
| Характеристика расположения                                                                | промзона                                                                                                                                   | промзона                                                                                                                                                                                                                                  | зона многоэтажной жилой застройки                                                                                                                                                                                               | приблизенно к центру                                                                            |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в смешанной застройке, имеет прямой подъезд с улицы 2-я Промышленная (автомагистраль города)                  | нет                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                             | просп. Строителей                                                                               |
| Подъездные пути                                                                            | асфальтированные                                                                                                                           | грунтовые                                                                                                                                                                                                                                 | асфальт                                                                                                                                                                                                                         | асфальт                                                                                         |
| Подъездные ж/д пути                                                                        | Отсутствуют                                                                                                                                | нет                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                             |
| Наличие улучшений                                                                          | условно свободный                                                                                                                          | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м                                                                                                                                                                          | нет                                                                                                                                                                                                                             | зарегистрированных - нет                                                                        |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                             | -                                                                                                                                          | 327                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                                                                                                                                                                                                               | 0                                                                                               |
| Имеющиеся коммуникации                                                                     | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение, канализация                                                                     | нет                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                             |
| Наличие ограждения                                                                         | металлическое по кирпичным столбам                                                                                                         | металлический забор                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                             |
| Наличие замощения                                                                          | замощение, озеленение                                                                                                                      | площадка - 1520 кв. м                                                                                                                                                                                                                     | нет                                                                                                                                                                                                                             | частично асфальт                                                                                |
| Передаваемые имущественные на земельный участок                                            | Долгосрочная аренда                                                                                                                        | собственность                                                                                                                                                                                                                             | собственность                                                                                                                                                                                                                   | общедолевая собственность                                                                       |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                          | 2 000,00                                                                                                                                   | 2 920,00                                                                                                                                                                                                                                  | 832,00                                                                                                                                                                                                                          | 5 001,00                                                                                        |
| Кадастровый номер земельного участка                                                       | 16:53:030101:27                                                                                                                            | 16:53:020107:44                                                                                                                                                                                                                           | 16:53:040504:2022                                                                                                                                                                                                               | 16:53:040506:75, 16:53:040506:76, 16:53:040506:77                                               |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                   | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                  | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                        | Земли населенных пунктов                                                                        |
| Вид разрешенного использования                                                             | для эксплуатации административного здания (согласно ПЗЗ - Зона производственных и складских объектов I-V классов опасности (ПЗ))           | для размещения производственной базы                                                                                                                                                                                                      | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания                                                                                                                                                        | рынки                                                                                           |
| Дата предложения                                                                           | 01.04.2026                                                                                                                                 | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                  | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                        | актуально на дату оценки                                                                        |
| Цена предложения, руб.                                                                     |                                                                                                                                            | 6 500 000                                                                                                                                                                                                                                 | 4 160 000                                                                                                                                                                                                                       | 49 000 000                                                                                      |
| Режим налогообложения                                                                      |                                                                                                                                            | УСН                                                                                                                                                                                                                                       | не облагается НДС                                                                                                                                                                                                               | не облагается НДС                                                                               |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                               |                                                                                                                                            | 2 226,03                                                                                                                                                                                                                                  | 5 000,00                                                                                                                                                                                                                        | 9 798,04                                                                                        |
| Источник информации                                                                        |                                                                                                                                            | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqksdXZ8.vjO3TJxY Llv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZOsp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIIM3vic&mlSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e | https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemeln_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_7593915011?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnFB yaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzd nVvczNwUnpRbWZ1NkIiXjt9RqB8kD8AAAA      | https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodaz ha-zemli-axtubinskaya-ulica-141482751/                |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                    | Объект-аналог №1                                                      | Объект-аналог №2                                                         | Объект-аналог №3                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            |                                                                                                                                  | 5                                                                     |                                                                          |                                                                       |
| Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования):                    |                                                                                                                                  |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Передаваемые имущественные права                                                           | Долгосрочная аренда                                                                                                              | собственность                                                         | собственность                                                            | общедолевая собственность                                             |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                  | -14,75%                                                               | -14,75%                                                                  | -14,75%                                                               |
| Скорректированная цена, руб.                                                               |                                                                                                                                  | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Условия финансирования (способ платежа)                                                    |                                                                                                                                  | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты    | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                  | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Условия продажи                                                                            |                                                                                                                                  | Рыночные                                                              | Рыночные                                                                 | Рыночные                                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                  | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Корректировки на условия рынка:                                                            |                                                                                                                                  |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Изменение цен во времени (дата предложения)                                                |                                                                                                                                  | Актуально на дату оценки                                              | Актуально на дату оценки                                                 | Актуально на дату оценки                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                  | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)                                |                                                                                                                                  | Торг возможен                                                         | Торг возможен                                                            | Торг возможен                                                         |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                  | -11,20%                                                               | -11,20%                                                                  | -11,20%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                  | 1 685,15                                                              | 3 785,10                                                                 | 7 417,31                                                              |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования:                               |                                                                                                                                  |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                         | Земли населенных пунктов                                              | Земли населенных пунктов                                                 | Земли населенных пунктов                                              |
| Вид разрешенного использования                                                             | для эксплуатации административного здания (согласно ПЗЗ - Зона производственных и складских объектов I-V классов опасности (ПЗ)) | для размещения производственной базы                                  | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания | рынки                                                                 |
| Коэффициент                                                                                | 0,393                                                                                                                            | 0,393                                                                 | 0,393                                                                    | 1,000                                                                 |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования, %                             |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -60,70%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                  | 1 685,15                                                              | 3 785,10                                                                 | 2 915,00                                                              |
| Корректировки на местоположение:                                                           |                                                                                                                                  |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                | г. Нижнекамск                                                         | г. Нижнекамск                                                            | г. Нижнекамск                                                         |
| Коэффициент                                                                                | 0,76                                                                                                                             | 0,76                                                                  | 0,76                                                                     | 0,76                                                                  |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                                          |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Район города                                                                               | промзона                                                                                                                         | промзона                                                              | зона многоэтажной жилой застройки                                        | приблизленно к центру                                                 |
| Коэффициент                                                                                | 0,72                                                                                                                             | 0,72                                                                  | 0,78                                                                     | 1                                                                     |
| Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %                             |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                 | -7,69%                                                                   | -28,00%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                  | 1 685,15                                                              | 3 493,94                                                                 | 2 098,80                                                              |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в смешанной застройке, имеет прямой подъезд с улицы 2-я Промышленная (автомагистраль города)        | нет                                                                   | нет                                                                      | просп. Строителей                                                     |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                  | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -16,00%                                                               |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                 | Объект оценки                                                          | Объект-аналог №1                                                 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 685,15                                                         | 3 493,94         | 1 762,99                 |
| Корректировки на характеристики земельного участка                                                         |                                                                        |                                                                  |                  |                          |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                          | 2 000,00                                                               | 2 920,00                                                         | 832,00           | 5 001,00                 |
| Корректировка на площадь земельного участка, %                                                             |                                                                        | 9,09%                                                            | -18,27%          | 23,47%                   |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 838,40                                                         | 2 855,66         | 2 176,69                 |
| Качество подъездных путей                                                                                  | асфальтированные                                                       | грунтовые                                                        | асфальт          | асфальт                  |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00                                                                   | 0,90                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 10,83%                                                           | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 2 037,48                                                         | 2 855,66         | 2 176,69                 |
| Подъездные ж/д пути                                                                                        | Отсутствуют                                                            | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 0,86                                                                   | 0,86                                                             | 0,86             | 0,86                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 0,00%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 2 037,48                                                         | 2 855,66         | 2 176,69                 |
| Наличие улучшений                                                                                          | условно свободный                                                      | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м | нет              | зарегистрированных - нет |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                                             | -                                                                      | 327,00                                                           | 0,00             | 0,00                     |
| Доля застройки ЗУ, %                                                                                       |                                                                        | 11,2%                                                            | 0,0%             | 0,0%                     |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00                                                                   | 0,93                                                             | 1,00             | 1                        |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 7,53%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 2 190,84                                                         | 2 855,66         | 2 176,69                 |
| Имеющиеся коммуникации                                                                                     | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение, канализация | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,45                                                                   | 1,00                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 44,53%                                                           | 44,53%           | 44,53%                   |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 3 166,36                                                         | 4 127,22         | 3 145,92                 |
| Наличие ограждения                                                                                         | металлическое по кирпичным столбам                                     | металлический забор                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,06                                                                   | 1,06                                                             | 1                | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 0,00%                                                            | 6,13%            | 6,13%                    |
| Наличие замощения                                                                                          | замощение, озеленение                                                  | площадка - 1520 кв. м                                            | нет              | частично асфальт         |
| Коэффициент                                                                                                | 1,05                                                                   | 1,05                                                             | 1,00             | 1,05                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 0,00%                                                            | 4,69%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 3 166,36                                                         | 4 320,85         | 3 145,92                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         | 3 544,38                                                               | 3 166,36                                                         | 4 320,85         | 3 145,92                 |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                  |                                                                        | 86,73%                                                           | 96,06%           | 193,57%                  |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) |                                                                        | 1,15                                                             | 1,04             | 0,52                     |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                                     |                                                                        | 0,425                                                            | 0,384            | 0,191                    |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                                                                             | 3 605,84                                                               |                                                                  |                  |                          |
| Стандартное отклонение, руб.                                                                               | 672,52                                                                 |                                                                  |                  |                          |
| Коэффициент вариации                                                                                       | 19,0%                                                                  |                                                                  |                  |                          |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                                                           | 37,3%                                                                  |                                                                  |                  |                          |
| Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.                                                         | 7 211 682                                                              |                                                                  |                  |                          |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

Источник информации: анализ рыночных данных, расчеты Оценщика

**Таблица 54. Сведения об объектах-аналогах и расчет стоимости оцениваемого земельного участка с кад. №16:53:020106:5**

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Объект-аналог №3                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                                                   | Земельный участок                                                                                                                                   | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Земельный участок                                                                                                                                                             |
| Координаты                                                                                 | 55.5987424, 51.8396706                                                                                                                              | 55.5792791, 51.8400456                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 55.6325169, 51.8237181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 55.6230291, 51.8196589                                                                                                                                                        |
| Адрес                                                                                      | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ                                                                           | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, МО "г Нижнекамск", г Нижнекамск, ул. Спортивная, д. 1а.                                                                                                                                                                                                                                     | Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск.                                                                               |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                 |
| Характеристика расположения                                                                | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | зона многоэтажной жилой застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | приблизенно к центру                                                                                                                                                          |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | просп. Строителей                                                                                                                                                             |
| Подъездные пути                                                                            | асфальтированные                                                                                                                                    | грунтовые                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | асфальт                                                                                                                                                                       |
| Подъездные ж/д пути                                                                        | Отсутствуют                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | нет                                                                                                                                                                           |
| Наличие улучшений                                                                          | условно свободный                                                                                                                                   | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | зарегистрированных - нет                                                                                                                                                      |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                             | -                                                                                                                                                   | 327                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                                                                                                                                                                             |
| Имеющиеся коммуникации                                                                     | Электроснабжение                                                                                                                                    | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | нет                                                                                                                                                                           |
| Наличие ограждения                                                                         | жб забор                                                                                                                                            | металлический забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | нет                                                                                                                                                                           |
| Наличие замощения                                                                          | замощение                                                                                                                                           | площадка - 1520 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | частично асфальт                                                                                                                                                              |
| Передаваемые имущественные на земельный участок                                            | Право собственности                                                                                                                                 | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | общедолевая собственность                                                                                                                                                     |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                          | 3 587,00                                                                                                                                            | 2 920,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 832,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5 001,00                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер земельного участка                                                       | 16:53:020106:5                                                                                                                                      | 16:53:020107:44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 16:53:040504:2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16:53:040506:75, 16:53:040506:76, 16:53:040506:77                                                                                                                             |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                      |
| Вид разрешенного использования                                                             | Под промышленные предприятия                                                                                                                        | для размещения производственной базы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | рынки                                                                                                                                                                         |
| Дата предложения                                                                           | 01.04.2026                                                                                                                                          | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | актуально на дату оценки                                                                                                                                                      |
| Цена предложения, руб.                                                                     |                                                                                                                                                     | 6 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4 160 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 49 000 000                                                                                                                                                                    |
| Режим налогообложения                                                                      |                                                                                                                                                     | УСН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | не облагается НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | не облагается НДС                                                                                                                                                             |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                               |                                                                                                                                                     | 2 226,03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9 798,04                                                                                                                                                                      |
| Источник информации                                                                        |                                                                                                                                                     | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqcksdXZ8.vjO3TJxYlLv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZOSp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIiYM3vic&amp;mlSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqcksdXZ8.vjO3TJxYlLv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZOSp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIiYM3vic&amp;mlSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemeln_uchastki/uchastok_83_sot._promnazna_cheniya_7593915011?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3b2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OjIzdndVVCzNwUnpRbWZ1NkIjIjR9RqB8kD8AAAA">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemeln_uchastki/uchastok_83_sot._promnazna_cheniya_7593915011?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3b2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OjIzdndVVCzNwUnpRbWZ1NkIjIjR9RqB8kD8AAAA</a> | <a href="https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-zemli-axtubinskaya-ulica-141482751/">https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-zemli-axtubinskaya-ulica-141482751/</a> |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог №1                                                      | Объект-аналог №2                                                         | Объект-аналог №3                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            |                                                                                                                                                     | 5                                                                     |                                                                          |                                                                       |
| Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования):                    |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Передаваемые имущественные права                                                           | Право собственности                                                                                                                                 | собственность                                                         | собственность                                                            | общедолевая собственность                                             |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб.                                                               |                                                                                                                                                     | 2 226,03                                                              | 5 000,00                                                                 | 9 798,04                                                              |
| Условия финансирования (способ платежа)                                                    |                                                                                                                                                     | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты    | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 2 226,03                                                              | 5 000,00                                                                 | 9 798,04                                                              |
| Условия продажи                                                                            |                                                                                                                                                     | Рыночные                                                              | Рыночные                                                                 | Рыночные                                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 2 226,03                                                              | 5 000,00                                                                 | 9 798,04                                                              |
| Корректировки на условия рынка:                                                            |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Изменение цен во времени (дата предложения)                                                |                                                                                                                                                     | Актуально на дату оценки                                              | Актуально на дату оценки                                                 | Актуально на дату оценки                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 2 226,03                                                              | 5 000,00                                                                 | 9 798,04                                                              |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)                                |                                                                                                                                                     | Торг возможен                                                         | Торг возможен                                                            | Торг возможен                                                         |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | -11,20%                                                               | -11,20%                                                                  | -11,20%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 976,71                                                              | 4 440,00                                                                 | 8 700,66                                                              |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования:                               |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                            | Земли населенных пунктов                                              | Земли населенных пунктов                                                 | Земли населенных пунктов                                              |
| Вид разрешенного использования                                                             | Под промышленные предприятия                                                                                                                        | для размещения производственной базы                                  | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания | рынки                                                                 |
| Коэффициент                                                                                | 0,393                                                                                                                                               | 0,393                                                                 | 0,393                                                                    | 1,000                                                                 |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования, %                             |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -60,70%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 976,71                                                              | 4 440,00                                                                 | 3 419,36                                                              |
| Корректировки на местоположение:                                                           |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                         | г. Нижнекамск                                                            | г. Нижнекамск                                                         |
| Коэффициент                                                                                | 0,76                                                                                                                                                | 0,76                                                                  | 0,76                                                                     | 0,76                                                                  |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                                          |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Район города                                                                               | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                              | зона многоэтажной жилой застройки                                        | приблизительно к центру                                               |
| Коэффициент                                                                                | 0,72                                                                                                                                                | 0,72                                                                  | 0,78                                                                     | 1                                                                     |
| Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %                             |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | -7,69%                                                                   | -28,00%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 976,71                                                              | 4 098,46                                                                 | 2 461,94                                                              |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                   | нет                                                                      | просп. Строителей                                                     |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -16,00%                                                               |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                 | Объект оценки     | Объект-аналог №1                                                 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                   | 1 976,71                                                         | 4 098,46         | 2 068,03                 |
| Корректировки на характеристики земельного участка                                                         |                   |                                                                  |                  |                          |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                          | 3 587,00          | 2 920,00                                                         | 832,00           | 5 001,00                 |
| Корректировка на площадь земельного участка, %                                                             |                   | -4,62%                                                           | -28,54%          | 7,94%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                   | 1 885,36                                                         | 2 928,61         | 2 232,29                 |
| Качество подъездных путей                                                                                  | асфальтированные  | грунтовые                                                        | асфальт          | асфальт                  |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00              | 0,90                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                   | 10,83%                                                           | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                   | 2 089,52                                                         | 2 928,61         | 2 232,29                 |
| Подъездные ж/д пути                                                                                        | Отсутствуют       | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 0,86              | 0,86                                                             | 0,86             | 0,86                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                   | 0,00%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                   | 2 089,52                                                         | 2 928,61         | 2 232,29                 |
| Наличие улучшений                                                                                          | условно свободный | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м | нет              | зарегистрированных - нет |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                                             | -                 | 327,00                                                           | 0,00             | 0,00                     |
| Доля застройки ЗУ, %                                                                                       |                   | 11,2%                                                            | 0,0%             | 0,0%                     |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00              | 0,93                                                             | 1,00             | 1                        |
| Корректировка, %                                                                                           |                   | 7,53%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                   | 2 246,80                                                         | 2 928,61         | 2 232,29                 |
| Имеющиеся коммуникации                                                                                     | Электроснабжение  | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,06              | 1,00                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                   | 6,13%                                                            | 6,13%            | 6,13%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                   | 2 384,56                                                         | 3 108,18         | 2 369,17                 |
| Наличие ограждения                                                                                         | жб забор          | металлический забор                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,06              | 1,06                                                             | 1                | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                   | 0,00%                                                            | 6,13%            | 6,13%                    |
| Наличие замощения                                                                                          | замощение         | площадка - 1520 кв. м                                            | нет              | частично асфальт         |
| Коэффициент                                                                                                | 1,05              | 1,05                                                             | 1,00             | 1,05                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                   | 0,00%                                                            | 4,69%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                   | 2 384,56                                                         | 3 254,00         | 2 369,17                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         | 2 669,24          | 2 384,56                                                         | 3 254,00         | 2 369,17                 |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                  |                   | 29,11%                                                           | 53,19%           | 124,91%                  |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) |                   | 3,44                                                             | 1,88             | 0,80                     |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                                     |                   | 0,562                                                            | 0,307            | 0,131                    |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                                                                             | 2 649,81          |                                                                  |                  |                          |
| Стандартное отклонение, руб.                                                                               | 506,47            |                                                                  |                  |                          |
| Коэффициент вариации                                                                                       | 19,0%             |                                                                  |                  |                          |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                                                           | 37,3%             |                                                                  |                  |                          |
| Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.                                                         | 9 504 866         |                                                                  |                  |                          |

Источник информации: анализ рыночных данных, расчеты Оценщика

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

**Таблица 55. Сведения об объектах-аналогах и расчет стоимости оцениваемого земельного участка с кад. № 16:53:020106:11**

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                         | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                | Объект-аналог №3                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                                                   | Земельный участок                                                                                                                                   | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                        | Земельный участок                                                                                                                                                                                                               | Земельный участок                                                                               |
| Координаты                                                                                 | 55.5987424, 51.8396706                                                                                                                              | 55.5792791, 51.8400456                                                                                                                                                                                                                   | 55.6325169, 51.8237181                                                                                                                                                                                                          | 55.6230291, 51.8196589                                                                          |
| Адрес                                                                                      | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ                                                                           | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск.                                                    | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, МО "г Нижнекамск", г Нижнекамск, ул. Спортивная, д. 1а. | Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск. |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                            | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                   |
| Характеристика расположения                                                                | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                                                                                                                                                                                                 | зона многоэтажной жилой застройки                                                                                                                                                                                               | приблизенно к центру                                                                            |
| Приблизенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                                                                                                                                                                                      | нет                                                                                                                                                                                                                             | просп. Строителей                                                                               |
| Подъездные пути                                                                            | асфальтированные                                                                                                                                    | грунтовые                                                                                                                                                                                                                                | асфальт                                                                                                                                                                                                                         | асфальт                                                                                         |
| Подъездные ж/д пути                                                                        | Отсутствуют                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                      | нет                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                             |
| Наличие улучшений                                                                          | условно свободный                                                                                                                                   | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                             | зарегистрированных - нет                                                                        |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                             | -                                                                                                                                                   | 327                                                                                                                                                                                                                                      | 0                                                                                                                                                                                                                               | 0                                                                                               |
| Имеющиеся коммуникации                                                                     | электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация                                                                              | нет                                                                                                                                                                                                                                      | нет                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                             |
| Наличие ограждения                                                                         | жб забор                                                                                                                                            | металлический забор                                                                                                                                                                                                                      | нет                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                             |
| Наличие замощения                                                                          | замощение                                                                                                                                           | площадка - 1520 кв. м                                                                                                                                                                                                                    | нет                                                                                                                                                                                                                             | частично асфальт                                                                                |
| Передаваемые имущественные на земельный участок                                            | долгосрочная аренда                                                                                                                                 | собственность                                                                                                                                                                                                                            | собственность                                                                                                                                                                                                                   | общедолевая собственность                                                                       |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                          | 28 037,00                                                                                                                                           | 2 920,00                                                                                                                                                                                                                                 | 832,00                                                                                                                                                                                                                          | 5 001,00                                                                                        |
| Кадастровый номер земельного участка                                                       | 16:53:020106:11                                                                                                                                     | 16:53:020107:44                                                                                                                                                                                                                          | 16:53:040504:2022                                                                                                                                                                                                               | 16:53:040506:75, 16:53:040506:76, 16:53:040506:77                                               |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                 | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                        | Земли населенных пунктов                                                                        |
| Вид разрешенного использования                                                             | эксплуатация производственной базы                                                                                                                  | для размещения производственной базы                                                                                                                                                                                                     | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания                                                                                                                                                        | рынки                                                                                           |
| Дата предложения                                                                           | 01.04.2026                                                                                                                                          | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                 | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                        | актуально на дату оценки                                                                        |
| Цена предложения, руб.                                                                     |                                                                                                                                                     | 6 500 000                                                                                                                                                                                                                                | 4 160 000                                                                                                                                                                                                                       | 49 000 000                                                                                      |
| Режим налогообложения                                                                      |                                                                                                                                                     | УСН                                                                                                                                                                                                                                      | не облагается НДС                                                                                                                                                                                                               | не облагается НДС                                                                               |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                               |                                                                                                                                                     | 2 226,03                                                                                                                                                                                                                                 | 5 000,00                                                                                                                                                                                                                        | 9 798,04                                                                                        |
| Источник информации                                                                        |                                                                                                                                                     | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqcksdXZ8.vjO3TJxYLlv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZOsp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIIM3vic&mSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e | https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_83_sot._promnazna_cheniya_7593915011?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToYontzOjEzOiJsbn2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjZndn VVczNwUnpRbWZ1NkIXIjt9RqB8kD8AAAA | https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-zemli-axtubinskaya-ulica-141482751/                 |



ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог №1                                                      | Объект-аналог №2                                                         | Объект-аналог №3                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            |                                                                                                                                                     | 5                                                                     |                                                                          |                                                                       |
| Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования):                    |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Передаваемые имущественные права                                                           | долгосрочная аренда                                                                                                                                 | собственность                                                         | собственность                                                            | общедолевая собственность                                             |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | -14,75%                                                               | -14,75%                                                                  | -14,75%                                                               |
| Скорректированная цена, руб.                                                               |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Условия финансирования (способ платежа)                                                    |                                                                                                                                                     | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты    | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Условия продажи                                                                            |                                                                                                                                                     | Рыночные                                                              | Рыночные                                                                 | Рыночные                                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Корректировки на условия рынка:                                                            |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Изменение цен во времени (дата предложения)                                                |                                                                                                                                                     | Актуально на дату оценки                                              | Актуально на дату оценки                                                 | Актуально на дату оценки                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)                                |                                                                                                                                                     | Торг возможен                                                         | Торг возможен                                                            | Торг возможен                                                         |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | -11,20%                                                               | -11,20%                                                                  | -11,20%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 685,15                                                              | 3 785,10                                                                 | 7 417,31                                                              |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования:                               |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                            | Земли населенных пунктов                                              | Земли населенных пунктов                                                 | Земли населенных пунктов                                              |
| Вид разрешенного использования                                                             | эксплуатация производственной базы                                                                                                                  | для размещения производственной базы                                  | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания | рынки                                                                 |
| Коэффициент                                                                                | 0,393                                                                                                                                               | 0,393                                                                 | 0,393                                                                    | 1,000                                                                 |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования, %                             |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -60,70%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 685,15                                                              | 3 785,10                                                                 | 2 915,00                                                              |
| Корректировки на местоположение:                                                           |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                         | г. Нижнекамск                                                            | г. Нижнекамск                                                         |
| Коэффициент                                                                                | 0,76                                                                                                                                                | 0,76                                                                  | 0,76                                                                     | 0,76                                                                  |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                                          |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Район города                                                                               | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                              | зона многоэтажной жилой застройки                                        | приблизительно к центру                                               |
| Коэффициент                                                                                | 0,72                                                                                                                                                | 0,72                                                                  | 0,78                                                                     | 1                                                                     |
| Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %                             |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | -7,69%                                                                   | -28,00%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 685,15                                                              | 3 493,94                                                                 | 2 098,80                                                              |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                   | нет                                                                      | просп. Строителей                                                     |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -16,00%                                                               |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                 | Объект оценки                                                          | Объект-аналог №1                                                 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 685,15                                                         | 3 493,94         | 1 762,99                 |
| Корректировки на характеристики земельного участка                                                         |                                                                        |                                                                  |                  |                          |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                          | 28 037,00                                                              | 2 920,00                                                         | 832,00           | 5 001,00                 |
| Корректировка на площадь земельного участка, %                                                             |                                                                        | -40,56%                                                          | -55,47%          | -32,73%                  |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 001,61                                                         | 1 555,84         | 1 185,92                 |
| Качество подъездных путей                                                                                  | асфальтированные                                                       | грунтовые                                                        | асфальт          | асфальт                  |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00                                                                   | 0,90                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 10,83%                                                           | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 110,07                                                         | 1 555,84         | 1 185,92                 |
| Подъездные ж/д пути                                                                                        | Отсутствуют                                                            | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 0,86                                                                   | 0,86                                                             | 0,86             | 0,86                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 0,00%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 110,07                                                         | 1 555,84         | 1 185,92                 |
| Наличие улучшений                                                                                          | условно свободный                                                      | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м | нет              | зарегистрированных - нет |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                                             | -                                                                      | 327,00                                                           | 0,00             | 0,00                     |
| Доля застройки ЗУ, %                                                                                       |                                                                        | 11,2%                                                            | 0,0%             | 0,0%                     |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00                                                                   | 0,93                                                             | 1,00             | 1                        |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 7,53%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 193,63                                                         | 1 555,84         | 1 185,92                 |
| Имеющиеся коммуникации                                                                                     | электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,56                                                                   | 1,00                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 56,16%                                                           | 56,16%           | 56,16%                   |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 863,93                                                         | 2 429,55         | 1 851,90                 |
| Наличие ограждения                                                                                         | жб забор                                                               | металлический забор                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,06                                                                   | 1,06                                                             | 1                | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 0,00%                                                            | 6,13%            | 6,13%                    |
| Наличие замощения                                                                                          | замощение                                                              | площадка - 1520 кв. м                                            | нет              | частично асфальт         |
| Коэффициент                                                                                                | 1,05                                                                   | 1,05                                                             | 1,00             | 1,05                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                                        | 0,00%                                                            | 4,69%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                                        | 1 863,93                                                         | 2 543,54         | 1 851,90                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         | 2 086,45                                                               | 1 863,93                                                         | 2 543,54         | 1 851,90                 |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                  |                                                                        | 129,83%                                                          | 144,89%          | 214,47%                  |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) |                                                                        | 0,77                                                             | 0,69             | 0,47                     |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                                     |                                                                        | 0,400                                                            | 0,358            | 0,242                    |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                                                                             | 2 104,46                                                               |                                                                  |                  |                          |
| Стандартное отклонение, руб.                                                                               | 395,89                                                                 |                                                                  |                  |                          |
| Коэффициент вариации                                                                                       | 19,0%                                                                  |                                                                  |                  |                          |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                                                           | 37,3%                                                                  |                                                                  |                  |                          |
| Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.                                                         | 59 002 793                                                             |                                                                  |                  |                          |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

Источник информации: анализ рыночных данных, расчеты Оценщика

**Таблица 56. Сведения об объектах-аналогах и расчет стоимости оцениваемого земельного участка с кад. № 16:53:020106:43**

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Объект-аналог №3                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                                                   | Земельный участок                                                                                                                                   | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Земельный участок                                                                                                                                                             |
| Координаты                                                                                 | 55.5987424, 51.8396706                                                                                                                              | 55.5792791, 51.8400456                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 55.6325169, 51.8237181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 55.6230291, 51.8196589                                                                                                                                                        |
| Адрес                                                                                      | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ                                                                           | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, МО "г Нижнекамск", г Нижнекамск, ул. Спортивная, д. 1а.                                                                                                                                                                                                                         | Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск.                                                                               |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                 |
| Характеристика расположения                                                                | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | зона многоэтажной жилой застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | приблизенно к центру                                                                                                                                                          |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | просп. Строителей                                                                                                                                                             |
| Подъездные пути                                                                            | асфальтированные                                                                                                                                    | грунтовые                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | асфальт                                                                                                                                                                       |
| Подъездные ж/д пути                                                                        | Отсутствуют                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | нет                                                                                                                                                                           |
| Наличие улучшений                                                                          | условно свободный                                                                                                                                   | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | зарегистрированных - нет                                                                                                                                                      |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                             | -                                                                                                                                                   | 327                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                                                                                                                                                             |
| Имеющиеся коммуникации                                                                     | электроснабжение, отопление, водопровод, канализация                                                                                                | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | нет                                                                                                                                                                           |
| Наличие ограждения                                                                         | жб забор                                                                                                                                            | металлический забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | нет                                                                                                                                                                           |
| Наличие замошения                                                                          | замошение                                                                                                                                           | площадка - 1520 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | частично асфальт                                                                                                                                                              |
| Передаваемые имущественные на земельный участок                                            | долгосрочная аренда                                                                                                                                 | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | общедолевая собственность                                                                                                                                                     |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                          | 26 232,00                                                                                                                                           | 2 920,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 832,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5 001,00                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер земельного участка                                                       | 16:53:020106:43                                                                                                                                     | 16:53:020107:44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 16:53:040504:2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 16:53:040506:75, 16:53:040506:76, 16:53:040506:77                                                                                                                             |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                      |
| Вид разрешенного использования                                                             | Для размещения производственной базы                                                                                                                | для размещения производственной базы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | рынки                                                                                                                                                                         |
| Дата предложения                                                                           | 01.04.2026                                                                                                                                          | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | актуально на дату оценки                                                                                                                                                      |
| Цена предложения, руб.                                                                     |                                                                                                                                                     | 6 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4 160 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 49 000 000                                                                                                                                                                    |
| Режим налогообложения                                                                      |                                                                                                                                                     | УСН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | не облагается НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | не облагается НДС                                                                                                                                                             |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                               |                                                                                                                                                     | 2 226,03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9 798,04                                                                                                                                                                      |
| Источник информации                                                                        |                                                                                                                                                     | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqcksdXZ8.vjO3TjxYlLv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZOSp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIiYM3vic&amp;mlSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/314925195/?context=3.uzjqcksdXZ8.vjO3TjxYlLv7EQZArz5LxWcO8Bv-aO1R2Lx0JhDyggEtWcSlkrkffLQuWuMPnUXEBxWHUZOSp6Oh1wGrBgnE5EYkYG-HAQgbwG6VXujIiYM3vic&amp;mlSearchSessionGuid=44063e85a81a42f02db30abc4c0f82e</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemeln_uchastki/uchastok_83_sot._promnazna_cheniya_7593915011?context=H4sIAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOjI3b2NhbfBvY9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzdndVVCzNwUnpRbWZ1NkIjIj9RqB8kD8AAAA">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemeln_uchastki/uchastok_83_sot._promnazna_cheniya_7593915011?context=H4sIAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOjI3b2NhbfBvY9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzdndVVCzNwUnpRbWZ1NkIjIj9RqB8kD8AAAA</a> | <a href="https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-zemli-axtubinskaya-ulica-141482751/">https://nizhnekamsk.restate.ru/obj/prodazha-zemli-axtubinskaya-ulica-141482751/</a> |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог №1                                                      | Объект-аналог №2                                                         | Объект-аналог №3                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            |                                                                                                                                                     | 5                                                                     |                                                                          |                                                                       |
| Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования):                    |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Передаваемые имущественные права                                                           | долгосрочная аренда                                                                                                                                 | собственность                                                         | собственность                                                            | общедолевая собственность                                             |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | -14,75%                                                               | -14,75%                                                                  | -14,75%                                                               |
| Скорректированная цена, руб.                                                               |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Условия финансирования (способ платежа)                                                    |                                                                                                                                                     | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты    | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Условия продажи                                                                            |                                                                                                                                                     | Рыночные                                                              | Рыночные                                                                 | Рыночные                                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Корректировки на условия рынка:                                                            |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Изменение цен во времени (дата предложения)                                                |                                                                                                                                                     | Актуально на дату оценки                                              | Актуально на дату оценки                                                 | Актуально на дату оценки                                              |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 897,69                                                              | 4 262,50                                                                 | 8 352,83                                                              |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)                                |                                                                                                                                                     | Торг возможен                                                         | Торг возможен                                                            | Торг возможен                                                         |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | -11,20%                                                               | -11,20%                                                                  | -11,20%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 685,15                                                              | 3 785,10                                                                 | 7 417,31                                                              |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования:                               |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Категория земель                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                            | Земли населенных пунктов                                              | Земли населенных пунктов                                                 | Земли населенных пунктов                                              |
| Вид разрешенного использования                                                             | Для размещения производственной базы                                                                                                                | для размещения производственной базы                                  | для размещения центрального стерилизационного отделения, склада и здания | рынки                                                                 |
| Коэффициент                                                                                | 0,393                                                                                                                                               | 0,393                                                                 | 0,393                                                                    | 1,000                                                                 |
| Корректировка на категорию и вид разрешенного использования, %                             |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -60,70%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 685,15                                                              | 3 785,10                                                                 | 2 915,00                                                              |
| Корректировки на местоположение:                                                           |                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                          |                                                                       |
| Населенный пункт                                                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                         | г. Нижнекамск                                                            | г. Нижнекамск                                                         |
| Коэффициент                                                                                | 0,76                                                                                                                                                | 0,76                                                                  | 0,76                                                                     | 0,76                                                                  |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                                          |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | 0,00%                                                                 |
| Район города                                                                               | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                              | зона многоэтажной жилой застройки                                        | приблизительно к центру                                               |
| Коэффициент                                                                                | 0,72                                                                                                                                                | 0,72                                                                  | 0,78                                                                     | 1                                                                     |
| Корректировка на расположение в пределах населенного пункта, %                             |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | -7,69%                                                                   | -28,00%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 685,15                                                              | 3 493,94                                                                 | 2 098,80                                                              |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                   | нет                                                                      | просп. Строителей                                                     |
| Корректировка, %                                                                           |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                    | -16,00%                                                               |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                         |                                                                                                                                                     | 1 685,15                                                              | 3 493,94                                                                 | 1 762,99                                                              |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                 | Объект оценки                                        | Объект-аналог №1                                                 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Корректировки на характеристики земельного участка                                                         |                                                      |                                                                  |                  |                          |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                          | 26 232,00                                            | 2 920,00                                                         | 832,00           | 5 001,00                 |
| Корректировка на площадь земельного участка, %                                                             |                                                      | -39,65%                                                          | -54,78%          | -31,70%                  |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                      | 1 017,06                                                         | 1 579,84         | 1 204,21                 |
| Качество подъездных путей                                                                                  | асфальтированные                                     | грунтовые                                                        | асфальт          | асфальт                  |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00                                                 | 0,90                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                      | 10,83%                                                           | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                      | 1 127,19                                                         | 1 579,84         | 1 204,21                 |
| Подъездные ж/д пути                                                                                        | Отсутствуют                                          | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 0,86                                                 | 0,86                                                             | 0,86             | 0,86                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                      | 0,00%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                      | 1 127,19                                                         | 1 579,84         | 1 204,21                 |
| Наличие улучшений                                                                                          | условно свободный                                    | бетонная площадка 1520 кв. м, два холодных склада 255 и 72 кв. м | нет              | зарегистрированных - нет |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                                             | -                                                    | 327,00                                                           | 0,00             | 0,00                     |
| Доля застройки ЗУ, %                                                                                       |                                                      | 11,2%                                                            | 0,0%             | 0,0%                     |
| Коэффициент                                                                                                | 1,00                                                 | 0,93                                                             | 1,00             | 1                        |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                      | 7,53%                                                            | 0,00%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                      | 1 212,04                                                         | 1 579,84         | 1 204,21                 |
| Имеющиеся коммуникации                                                                                     | электроснабжение, отопление, водопровод, канализация | нет                                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,45                                                 | 1,00                                                             | 1,00             | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                      | 44,53%                                                           | 44,53%           | 44,53%                   |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                      | 1 751,73                                                         | 2 283,30         | 1 740,42                 |
| Наличие ограждения                                                                                         | жб забор                                             | металлический забор                                              | нет              | нет                      |
| Коэффициент                                                                                                | 1,06                                                 | 1,06                                                             | 1                | 1,00                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                      | 0,00%                                                            | 6,13%            | 6,13%                    |
| Наличие замощения                                                                                          | замощение                                            | площадка - 1520 кв. м                                            | нет              | частично асфальт         |
| Коэффициент                                                                                                | 1,05                                                 | 1,05                                                             | 1,00             | 1,05                     |
| Корректировка, %                                                                                           |                                                      | 0,00%                                                            | 4,69%            | 0,00%                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                                      | 1 751,73                                                         | 2 390,42         | 1 740,42                 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         | 1 960,86                                             | 1 751,73                                                         | 2 390,42         | 1 740,42                 |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                  |                                                      | 117,28%                                                          | 132,58%          | 201,80%                  |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) |                                                      | 0,85                                                             | 0,75             | 0,50                     |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                                     |                                                      | 0,406                                                            | 0,359            | 0,236                    |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                                                                             | 1 978,20                                             |                                                                  |                  |                          |
| Стандартное отклонение, руб.                                                                               | 372,06                                               |                                                                  |                  |                          |
| Коэффициент вариации                                                                                       | 19,0%                                                |                                                                  |                  |                          |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                                                           | 37,3%                                                |                                                                  |                  |                          |
| Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.                                                         | 51 892 125                                           |                                                                  |                  |                          |

Источник информации: анализ рыночных данных, расчеты Оценщика

## Вносимые корректировки

Влияние факторов, значение корректирующих коэффициентов и методология применения приведены ранее по тексту Отчета (см. п. 10.5 - 10.7 Отчета).

## Суммарная корректировка

Суммарная корректировка, без учета торга, по объектам-аналогам составила более 30% - от 53,19% до 214,47%. Данный факт, преимущественно, обусловлен суммарными показателями корректировок на площадь земельного участка и обеспеченность коммуникациями. Введение данных корректировок методологически обосновано, в качестве исходных данных для вышеуказанных корректировок Оценщик использовал профильные публикации и источники информации.

## Расчет коэффициента вариации

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м земельных участков-аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{\text{ср}}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{\text{ср}})^2}{n - 1}}; C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}$$

где

V - коэффициент вариации;

$\sigma$  - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 кв. м земельных участков-аналогов;

C<sub>ср</sub> - среднее значение стоимости 1 кв. м земельных участков-аналогов - аналогов;

n - количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 33%<sup>22</sup>, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение составляет 19,0%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

## Разница между скорректированными ценами объектов-аналогов

Данный показатель, в рамках проведенных расчетов, составляет 37,3%. Данный факт, прежде всего, обусловлен значительной волатильностью удельных цен, по которым объекты позиционированы на рынке. Оценщиком проведен анализ исходной информации по аналогам, по всем факторам, относительно которых имеется методологические наработки в доступных Оценщику публикациях, либо имеются устойчивые зависимости, выявленные при анализе рынка внесены соответствующие корректировки. Сокращение выборки, используемой в расчетах для цели сократить данный показатель, имеет значимую вероятность искажения результата, кроме того, приведенная далее по тексту методология расчета весовых коэффициентов для каждого аналога, предусматривает учет величины

---

<sup>22</sup> Данные сайта <http://univer-nn.ru/statistika/koefficient-variatsii/>.

отличия такового от оцениваемых объектов. На основании таких фактов, Оценщик считает, что расхождение между скорректированными ценами аналогов более 30%, при условии однородности выборки и взвешивания с учетом степени корректировки индивидуальных отличий, является допустимым, а сохранение выборки количественно повышает достоверность результата.

### Внесение весовых коэффициентов

Итоговая стоимость единицы сравнения для каждой группы участков была определена с учетом удельного веса каждого из объектов-аналогов, определенного Оценщиком, принимая во внимание объективность и объем информации по объектам-аналогам.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчеты производились по формуле<sup>23</sup>:

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

**где**

K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога;

S<sub>A</sub>- сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub>- сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub>- сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub>- сумма корректировок n-го аналога.

---

23 Слепцов С.В. Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе. - М., 2011 г.



#### 12.4.2. Расчет стоимости зданий и помещений

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Для целей настоящего Отчета в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основанный на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Основным принципом метода в данном случае будет являться принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость объекта аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования.

Данный подход включает сбор на рынке недвижимости информации о проданных объектах недвижимости, а также предложений по продаже объектов недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены продажи или предложения объектов-аналогов затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Все корректировки определяются с целью исключения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. Таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В рамках настоящего Отчета расчет предполагает следующую последовательность:

- внесение корректировок на местоположение объекта;
- внесение корректировок на класс объекта;
- корректировка на вклад земельного участка в стоимость единого объекта;
- внесение прочих корректировок.

#### Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка земельных участков, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки. Определение сегмента рынка приведено в п. 10.2 Отчета.

В таблице ниже отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов (см. Таблица 53).

Критериями отбора объектов аналогов приняты следующие факторы, чем большее количество факторов близко оцениваемым объектам, тем более сопоставимым является объект аналог.

Объем верифицируемой информации по объекту-аналогу (при условии, что информация в опубликованных листингах не подтверждается прямо или косвенно, объект не принимается к расчетам);

- Тип и назначение объекта;
- Класс объектов недвижимости;
- Обеспеченность земельным участком;
- Локализация местоположения объекта;
- Удельная стоимость не относится к предельным показателям диапазона.

В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Учитывая специфику оцениваемых объектов, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и Объекта оценки.

### **Определение критериев сравнения**

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют следующие основные элементы сравнения:

- качество передаваемых прав, наличие обременений;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- уторгование;
- динамика цен на рынке (дата продажи);
- местоположение;
- размер (площадь);
- физические характеристики.

Как указано ранее по тексту –в рамках настоящего Отчета сначала вносятся корректировки на местоположение, затем рассчитывается компенсация различий по вкладу земельного участка в стоимость ЕОН, затем вносятся прочие корректировки.

Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов, в рамках сравнительно подхода методом сравнения продаж, представлен далее (см. Таблица 57 - Таблица 61).

**Таблица 57. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов  
(кад. №16:53:030101:82)**

| Показатель                                                                                 |                                         | Объект оценки                                                                                                                             | Объект-аналог 1                                      | Объект-аналог 2                                                     | Объект-аналог 3                                      | Объект-аналог 4                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                                                   |                                         | административно-бытовое здание                                                                                                            | Свободного назначения (Магазин-павильон)             | офисное здание                                                      | Свободного назначения (Магазин-павильон)             | офисное здание                                       |
| Координаты                                                                                 |                                         | 55.615955, 51.925143                                                                                                                      | 55.644710, 51.794174                                 | 55.614846, 51.785536                                                | 55.625110, 51.818823                                 | 55.6507649, 51.8236406                               |
| Передаваемые имущественные на улучшения земельного участка                                 |                                         | собственность                                                                                                                             | собственность                                        | собственность                                                       | собственность                                        | собственность                                        |
| Адрес                                                                                      |                                         | Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Нижнекамский, г.п. город Нижнекамск, г. Нижнекамск, ул Соболевская, зд. 29В | р-н Нижнекамский, Нижнекамск, ул Солнечная, 1е       | р-н Нижнекамский, Нижнекамск, ул Вокзальная, 38г                    | г Нижнекамск, пр-кт Строителей, д 2В                 | г Нижнекамск, пр-кт Шинников, 37А                    |
| Кадастровый номер здания                                                                   |                                         | 16:53:030101:82                                                                                                                           | 16:30:010802:8545                                    | 16:53:040401:178                                                    | 16:53:040506:59                                      | 16:53:040104:200                                     |
| Населенный пункт                                                                           |                                         | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                         | г. Нижнекамск                                        | г. Нижнекамск                                                       | г. Нижнекамск                                        | г. Нижнекамск                                        |
| Характеристика расположения                                                                |                                         | промзона                                                                                                                                  | приближенно к центру / зона жилой застройки          | приближенно к центру / зона жилой застройки                         | центр                                                | центр                                                |
| Приближенность (первая линия либо примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям |                                         | Расположен внутриквартально, в смешанной застройке, имеет прямой подъезд с улицы 2-я Промышленная (автомагистраль города)                 | нет                                                  | нет                                                                 | просп. Строителей                                    | просп. Шинников                                      |
| Подъездные пути                                                                            |                                         | асфальтированные                                                                                                                          | асфальт                                              | асфальт, по участку плитка                                          | асфальт                                              | асфальт                                              |
| Подъездные ж/д пути                                                                        |                                         | Отсутствуют                                                                                                                               | нет                                                  | нет                                                                 | нет                                                  | нет                                                  |
| Класс здания (преимущественный)                                                            |                                         | С                                                                                                                                         | С                                                    | С                                                                   | С                                                    | С                                                    |
| Год постройки, год реконструкции                                                           |                                         | 1967                                                                                                                                      | 2017                                                 | 2017                                                                | 2017                                                 | 2017                                                 |
| Этажность                                                                                  |                                         | 2                                                                                                                                         | 2 - 3                                                | 2 с подземным                                                       | 2                                                    | 2                                                    |
| Основной конструктив                                                                       |                                         | наружные - кирпичные, перегородки - кирпичные                                                                                             | кирпич                                               | кирпич                                                              | смешанные                                            | смешанные                                            |
| Общая фактическая площадь здания, кв. м                                                    |                                         | 672,20                                                                                                                                    | 1 200,00                                             | 698,60                                                              | 390,40                                               | 215,90                                               |
| Назначение помещений, входящих в объект                                                    | офисно-административные                 | 511,90                                                                                                                                    | 960,00                                               | 346,00                                                              | 390,40                                               | 215,90                                               |
|                                                                                            | производственно-складские               | 0,00                                                                                                                                      | 0,00                                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                 | 0,00                                                 |
|                                                                                            | производственно-складские неоталиваемые | 0,00                                                                                                                                      |                                                      |                                                                     |                                                      |                                                      |
|                                                                                            | вспомогательные                         | 160,30                                                                                                                                    | 240,00                                               | 352,60                                                              | 0,00                                                 | 0,00                                                 |
| Имеющиеся коммуникации                                                                     |                                         | электричество, отопление, городской водопровод, центральная хозяйственно-бытовая канализация                                              | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | электричество, газоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация | электричество, отопление, водоснабжение, канализация |
| Парковка                                                                                   |                                         | На территории                                                                                                                             | Наземная на прилегающей территории                   | Наземная на прилегающей территории                                  | Наземная на прилегающей территории                   | Наземная на прилегающей территории                   |
| Состояние внутренней отделки помещений                                                     |                                         | Удовлетворительное, требует ремонтных работ                                                                                               | без отделки, завершенность 61%                       | хорошее                                                             | хорошее                                              | хорошее                                              |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                                          |                                         | Нет                                                                                                                                       | нет                                                  | нет                                                                 | нет                                                  | нет                                                  |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                  | Объект оценки                                                                     | Объект-аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Объект-аналог 2                                                                                                                                                                                                                                                                             | Объект-аналог 3                                                                                                                                                                 | Объект-аналог 4                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие ограждения                                                          | металлическое по кирпичным столбам                                                | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                             | нет                                                                                                                                                                           |
| Наличие замошения                                                           | замошение, озеленение                                                             | частично асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                | плитка                                                                                                                                                                                                                                                                                      | плитка                                                                                                                                                                          | плитка                                                                                                                                                                        |
| Передаваемые имущественные на земельный участок                             | Долгосрочная аренда                                                               | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                               | собственность                                                                                                                                                                   | собственность                                                                                                                                                                 |
| Площадь земельного участка, кв. м                                           | 2 000,00                                                                          | 1 156,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 452,00                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 395,00                                                                                                                                                                          | 220,00                                                                                                                                                                        |
| Кадастровый номер земельного участка                                        | 16:53:030101:27                                                                   | 16:30:010802:284                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 16:53:040401:121                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16:53:040504:69,<br>16:53:040504:102                                                                                                                                            | 16:53:040104:82                                                                                                                                                               |
| Плотность застройки (отношение площади земельного участка к площади здания) | 2,98                                                                              | 0,96                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,65                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,01                                                                                                                                                                            | 1,02                                                                                                                                                                          |
| Дата предложения                                                            | 01.04.2026                                                                        | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                        | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                    | актуально на дату оценки                                                                                                                                                        | актуально на дату оценки                                                                                                                                                      |
| Цена предложения, руб.                                                      |                                                                                   | 37 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 29 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                               | 35 000 000,00                                                                                                                                                                   | 19 500 000,00                                                                                                                                                                 |
| Режим налогообложения                                                       |                                                                                   | НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                                                                                                                                                                      | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                                                          | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                                                        |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                |                                                                                   | 30 833,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 511,59                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89 651,64                                                                                                                                                                       | 90 319,59                                                                                                                                                                     |
| Источник информации                                                         |                                                                                   | <a href="https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_12_00_kvm_tatarstan_tatarstan_nijn_ekamskiy_nijnekamsk_solnechnaya_ul_1e_9292242669/">https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_12_00_kvm_tatarstan_tatarstan_nijn_ekamskiy_nijnekamsk_solnechnaya_ul_1e_9292242669/</a> | <a href="https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_69_9_kvm_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_vokzalnaya_ul_38g_9_292241581/">https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_69_9_kvm_tatarstan_nijnekamskiy_nijnekamsk_vokzalnaya_ul_38g_9_292241581/</a> | <a href="https://nizhnekamsk.restate.ru/o/bj/prodazha-ofisa-prospekt-stroiteley-13659692/">https://nizhnekamsk.restate.ru/o/bj/prodazha-ofisa-prospekt-stroiteley-13659692/</a> | <a href="https://nizhnekamsk.restate.ru/o/bj/prodazha-ofisa-pr-kt-shinnikov-37-13616613/">https://nizhnekamsk.restate.ru/o/bj/prodazha-ofisa-pr-kt-shinnikov-37-13616613/</a> |
| Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования):     |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                               |
| Передаваемые имущественные на здание                                        | собственность                                                                     | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                               | собственность                                                                                                                                                                   | собственность                                                                                                                                                                 |
| Корректировка, %                                                            |                                                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                          |                                                                                   | 30 833,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 511,59                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89 651,64                                                                                                                                                                       | 90 319,59                                                                                                                                                                     |
| Условия финансирования (способ платежа)                                     |                                                                                   | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                                                                                                                                                                                                                           | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                                                                                                                                                                                                       | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                                                                                           | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                                                                                         |
| Корректировка, %                                                            |                                                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                          |                                                                                   | 30 833,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 511,59                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89 651,64                                                                                                                                                                       | 90 319,59                                                                                                                                                                     |
| Условия продажи                                                             |                                                                                   | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Рыночные                                                                                                                                                                        | Рыночные                                                                                                                                                                      |
| Корректировка, %                                                            |                                                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                          |                                                                                   | 30 833,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 511,59                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89 651,64                                                                                                                                                                       | 90 319,59                                                                                                                                                                     |
| Корректировки на условия рынка:                                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                               |
| Изменение цен во времени (дата предложения)                                 | 01.04.2026                                                                        | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                        | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                    | актуально на дату оценки                                                                                                                                                        | актуально на дату оценки                                                                                                                                                      |
| Корректировка, %                                                            |                                                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                          |                                                                                   | 30 833,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 511,59                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89 651,64                                                                                                                                                                       | 90 319,59                                                                                                                                                                     |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)                 |                                                                                   | Торг возможен                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Торг возможен                                                                                                                                                                                                                                                                               | Торг возможен                                                                                                                                                                   | Торг возможен                                                                                                                                                                 |
| Корректировка, %                                                            |                                                                                   | -8,20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -8,20%                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -8,20%                                                                                                                                                                          | -8,20%                                                                                                                                                                        |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                          |                                                                                   | 28 305,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 38 107,64                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 82 300,20                                                                                                                                                                       | 82 913,39                                                                                                                                                                     |
| Корректировки на местоположение:                                            |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                               |
| Населенный пункт                                                            | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                               | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                 |
| Коэффициент расположения                                                    | 0,76                                                                              | 0,76                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,76                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,76                                                                                                                                                                            | 0,76                                                                                                                                                                          |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                           |                                                                                   | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                           | 0,00%                                                                                                                                                                         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                          |                                                                                   | 28 305,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 38 107,64                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 82 300,20                                                                                                                                                                       | 82 913,39                                                                                                                                                                     |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                                                 | Объект оценки                                                                                                             | Объект-аналог 1                             | Объект-аналог 2                             | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Район города                                                                                                                               | промзона                                                                                                                  | приближенно к центру / зона жилой застройки | приближенно к центру / зона жилой застройки | центр             | центр           |
| Расположение относительно крупных магистралей города                                                                                       | Расположен внутриквартально, в смешанной застройке, имеет прямой подъезд с улицы 2-я Промышленная (автомагистраль города) | нет                                         | нет                                         | просп. Строителей | просп. Шинников |
| Коэффициент расположения                                                                                                                   | 0,75                                                                                                                      | 0,91                                        | 0,91                                        | 1                 | 1               |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                                                                                          |                                                                                                                           | -17,58%                                     | -17,58%                                     | -25,00%           | -25,00%         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                           | 23 328,30                                   | 31 407,40                                   | 61 725,15         | 62 185,04       |
| Корректировки на физические характеристики объекта оценки                                                                                  |                                                                                                                           |                                             |                                             |                   |                 |
| Класс здания                                                                                                                               | C                                                                                                                         | C                                           | C                                           | C                 | C               |
| Коэффициент класса                                                                                                                         | 0,93                                                                                                                      | 0,93                                        | 0,93                                        | 0,93              | 0,93            |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                                                                                           | 0,00%                                       | 0,00%                                       | 0,00%             | 0,00%           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                           | 23 329,30                                   | 31 408,40                                   | 61 726,15         | 62 186,04       |
| Общая площадь здания фактическая, кв. м                                                                                                    | 672,20                                                                                                                    | 1 200,00                                    | 698,60                                      | 390,40            | 215,90          |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                                                          | 2 000,00                                                                                                                  | 1 156,00                                    | 452,00                                      | 395,00            | 220,00          |
| Соотношение площади земельного участка и площади улучшений                                                                                 | 2,975                                                                                                                     | 0,963                                       | 0,647                                       | 1,012             | 1,019           |
| Разница в обеспеченности земельным участком, кв. м.                                                                                        | 0,00                                                                                                                      | 2,01                                        | 2,33                                        | 1,96              | 1,96            |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок                                                                                      | Долгосрочная аренда                                                                                                       | собственность                               | собственность                               | собственность     | собственность   |
| Корректировка на отличие в передаваемых имущественных правах на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, % |                                                                                                                           | 17,30%                                      | 17,30%                                      | 17,30%            | 17,30%          |
| Корректировка на отличие в площади земельного участка для расчета вклада земельного участка в единый объект, %                             |                                                                                                                           | 19,17%                                      | 60,95%                                      | 68,04%            | 102,65%         |
| Корректировка на наличие коммуникаций, заведенных на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, %            |                                                                                                                           | 0,00%                                       | 0,00%                                       | 0,00%             | 0,00%           |
| Корректировка на вклад стоимости земельного участка в стоимость единого объекта руб./кв. м.                                                | 3 605,84                                                                                                                  | -4 855,92                                   | -4 404,61                                   | -7 191,48         | -8 734,47       |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                           | 18 473,37                                   | 27 003,79                                   | 54 534,68         | 53 451,57       |
| Корректировка на состав площадей объекта                                                                                                   |                                                                                                                           |                                             |                                             |                   |                 |
| офисно-административные                                                                                                                    | 1,48                                                                                                                      | 511,90                                      | 960,00                                      | 346,00            | 390,40          |
| производственно-складские                                                                                                                  | 1                                                                                                                         | 0,00                                        | 0,00                                        | 0,00              | 0,00            |
| производственно-складские неотапливаемые                                                                                                   | 0,85                                                                                                                      | 0,00                                        | 0,00                                        | 0,00              | 0,00            |
| вспомогательные                                                                                                                            | 1,23                                                                                                                      | 160,30                                      | 240,00                                      | 352,60            | 0,00            |
| Взвешенный коэффициент                                                                                                                     | 1,42                                                                                                                      | 1,43                                        | 1,35                                        | 1,48              | 1,48            |
| Корректировка на состав площадей объекта, %                                                                                                |                                                                                                                           | -0,67%                                      | 4,92%                                       | -4,03%            | -4,03%          |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                           | 18 349,13                                   | 28 331,49                                   | 52 337,90         | 51 298,42       |
| Корректировка на площадь объекта, %                                                                                                        |                                                                                                                           | 5,97%                                       | 0,39%                                       | -5,29%            | -10,74%         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                           | 19 443,91                                   | 28 440,84                                   | 49 569,83         | 45 790,93       |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                 | Объект оценки                               | Объект-аналог 1                | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Состояние внутренней отделки                                                                               | Удовлетворительное, требует ремонтных работ | без отделки, завершенность 61% | хорошее         | хорошее         | хорошее         |
| Коэффициент состояния                                                                                      | 0,82                                        | 0,66                           | 1,00            | 1,00            | 1,00            |
| Корректировка, %                                                                                           |                                             | 24,24%                         | -18,00%         | -18,00%         | -18,00%         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                             | 24 157,59                      | 23 321,49       | 40 647,26       | 37 548,56       |
| Подъездные ж/д пути                                                                                        | Отсутствуют                                 | нет                            | нет             | нет             | нет             |
| Корректировка, %                                                                                           |                                             | 0,00%                          | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                             | 24 157,59                      | 23 321,49       | 40 647,26       | 37 548,56       |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                                                          | Нет                                         | нет                            | нет             | нет             | нет             |
| Корректировка, %                                                                                           |                                             | 0,00%                          | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                                             | 24 157,59                      | 23 321,49       | 40 647,26       | 37 548,56       |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         | 37 369,26                                   | 24 157,59                      | 23 321,49       | 40 647,26       | 37 548,56       |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                  |                                             | 69,28%                         | 54,91%          | 63,97%          | 71,81%          |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) |                                             | 1,4434                         | 1,8212          | 1,5633          | 1,3926          |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                                     |                                             | 0,1319                         | 0,1664          | 0,1429          | 0,1273          |
| Рыночная стоимость без учета стоимости земельного участка, руб./кв. м                                      | 31 054,65                                   |                                |                 |                 |                 |
| Стандартное отклонение, руб.                                                                               | 8 963,45                                    |                                |                 |                 |                 |
| Коэффициент вариации                                                                                       | 28,5%                                       |                                |                 |                 |                 |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                                                           | 74,3%                                       |                                |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость, руб.                                                                                   | 20 874 933                                  |                                |                 |                 |                 |
| Стоимость прав на земельный участок, руб.                                                                  | 7 211 682,11                                |                                |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость с учетом прав на земельный участок, руб.                                                | 28 086 615,42                               |                                |                 |                 |                 |

Источник: данные агентств недвижимости, анализ и расчеты Оценщика



ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

**Таблица 58. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. №16:53:030102:1531)**

| Показатель                                                 | Объект оценки                                                                     | Объект-аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Объект-аналог 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Объект-аналог 3                                                                                                                | Объект-аналог 4                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                   | складское                                                                         | производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | производство                                                                                                                   | производство                                                                                                                                                                                                         |
| Координаты                                                 | 55.5987424, 51.8396706                                                            | 55.6047461, 51.9105783                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 55.6037048, 51.9048068                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 55.6397501, 51.8610206                                                                                                         | 55.6167428, 51.8166731                                                                                                                                                                                               |
| Передаваемые имущественные на улучшения земельного участка | собственность                                                                     | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | собственность                                                                                                                  | собственность                                                                                                                                                                                                        |
| Адрес                                                      | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ         | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, район Нижнекамский муниципальный, г Нижнекамск, Промзона.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, Промзона.                                                                                                                                                                                                                                 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, в районе Соболеково                                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, Промбаза., Первопроходцев, 12В |
| Кадастровый номер здания                                   | 16:53:030102:1531                                                                 | 16:53:030105:348, (гараж из прочих материалов, 159,9 кв.м,1993 г.п.)<br>16:53:030105:405, (склад холодный, металлический, 230,6 кв.м,2004 г.п.)<br>16:53:030105:500, (склад холодный металлический, 294,3 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:501, (цех, из прочих материалов, 271 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:502, (промкорпус, из прочих материалов, 219 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:503, (промкорпус, из прочих материалов, 444,2 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:504, (КПП, из прочих материалов, 13 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:820, (холодный склад, жб, металл, 820,9 кв.м,2021 г.п.)<br>16:53:030102:270, (промцех, кирпичный, 508,4 кв.м,1993 г.п.) | 16:53:000000:700 (склад, 1262,1 кв.м, 1982 г.п.)<br>16:53:000000:795 (мастерская, 325,8 кв.м, 1975 г.п.)<br>16:53:030110:100 (пристрой к ОГМ, 214,1 кв.м)<br>16:53:030110:101 (гараж, 324,1 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:102 (гаражи, 699,6 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:91 (склад, 363,2 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:97 (мастерская, 423,6 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:98 (мастерская, 285,3 кв.м, 2001 г.п.) | 16:53:000000:791 (Сложный объект - Станция технического обслуживания г. Нижнекамск в районе Соболеково РТ - 6612,5, 1987 г.п.) | часть 16:53:010102:792 ( 1978 г.п. кирпич)                                                                                                                                                                           |
| Населенный пункт                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | г. Нижнекамск                                                                                                                  | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                        |
| Характеристика расположения                                | промзона                                                                          | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | окраина города                                                                                                                 | промзона                                                                                                                                                                                                             |
| Приближенность (первая линия либо                          | Расположен внутриквартально,                                                      | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | нет                                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                  |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                  |                                         | Объект оценки                                                                                                          | Объект-аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объект-аналог 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Объект-аналог 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям                    |                                         | в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Подъездные пути                                                             |                                         | асфальтированные                                                                                                       | с твердым покрытием                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Подъездные ж/д пути                                                         |                                         | Отсутствуют                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Класс здания (преимущественный)                                             |                                         | C                                                                                                                      | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Год постройки, год реконструкции                                            |                                         | 1975                                                                                                                   | 1993                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1982                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1987                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1978                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Этажность                                                                   |                                         | 1                                                                                                                      | 1 - 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 - 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Основной конструктив                                                        |                                         | панельные, перегородки - кирпичные                                                                                     | металлические, кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | кирпич, жб                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | жб, кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | жб, кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Общая фактическая площадь здания, кв. м                                     |                                         | 1 510,60                                                                                                               | 2 961,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3 897,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6 612,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 694,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Назначение помещений, входящих в объект                                     | офисно-административные                 | 0,00                                                                                                                   | 13,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 250,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                             | производственно-складские               | 0,00                                                                                                                   | 2 948,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3 697,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6 362,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 694,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                             | производственно-складские неоталиваемые | 1 510,60                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                             | вспомогательные                         | 0,00                                                                                                                   | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Имеющиеся коммуникации                                                      |                                         | электричество                                                                                                          | электричество (200 кВт, с возможностью увеличения), централизованное отопление, система водоснабжения, канализация,                                                                                                                                                                                                                 | электричество, централизованное отопление, водоснабжения, канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                     | газ, Электричество (250 кв), отопление, Водоснабжение, канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | газ, Электричество (15 квт), Водоснабжение, канализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Парковка                                                                    |                                         | На территории                                                                                                          | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Состояние внутренней отделки помещений                                      |                                         | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ                                                                     | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | удовлетворительное (в среднем)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                           |                                         | Нет                                                                                                                    | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | кран балка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | кран-балка г/п 2тн                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Наличие ограждения                                                          |                                         | жб забор                                                                                                               | жб забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | жб забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | жб забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | металлический забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Наличие замощения                                                           |                                         | замощение                                                                                                              | частично бетон                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | площадка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | площадка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | площадка асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Передаваемые имущественные на земельный участок                             |                                         | Право собственности                                                                                                    | аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Площадь земельного участка, кв. м                                           |                                         | 3 587,00                                                                                                               | 5 373,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12 297,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20 741,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 953,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер земельного участка                                        |                                         | 16:53:020106:5                                                                                                         | 16:53:030105:23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16:53:030110:3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16:53:040901:6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 16:53:010102:2744                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Плотность застройки (отношение площади земельного участка к площади здания) |                                         | 2,37                                                                                                                   | 1,81                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3,14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата предложения                                                            |                                         | 01.04.2026                                                                                                             | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Цена предложения, руб.                                                      |                                         |                                                                                                                        | 45 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 65 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 135 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 16 500 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Режим налогообложения                                                       |                                         |                                                                                                                        | УСН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | УСН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                |                                         |                                                                                                                        | 15 196,03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16 676,07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20 415,88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 23 775,22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Источник информации                                                         |                                         |                                                                                                                        | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YEjkqtKJZ94.oh3b5sWAKbt4g1h0F0JZSZS5011Xs-hg9_rhJPbVchpyw6VfkpiJSojG2fyxtXBE0hZKhnwCEftDtkBrG4-">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YEjkqtKJZ94.oh3b5sWAKbt4g1h0F0JZSZS5011Xs-hg9_rhJPbVchpyw6VfkpiJSojG2fyxtXBE0hZKhnwCEftDtkBrG4-</a> | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/324838541/?context=3.uOjG9sd0bhI.21knun44QxVmpWZh3xiNwdnhO6zdwE_g9SVyWkSVtjESWe8YGYnrEazlv7jIwkNxaJ8bzU6XqDqWdv9YOmqrM0r2ZbLgqo">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/324838541/?context=3.uOjG9sd0bhI.21knun44QxVmpWZh3xiNwdnhO6zdwE_g9SVyWkSVtjESWe8YGYnrEazlv7jIwkNxaJ8bzU6XqDqWdv9YOmqrM0r2ZbLgqo</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6612_m_4218511171?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhYXBvYXN0b3R5aXR5IjtiOjA7fQseF2Qf">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6612_m_4218511171?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhYXBvYXN0b3R5aXR5IjtiOjA7fQseF2Qf</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_baza_tsehsklad_avtoservis_694_m_7990293073?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhYXBvYXN0b3R5aXR5IjtiOjA7fQseF2Qf">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_baza_tsehsklad_avtoservis_694_m_7990293073?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhYXBvYXN0b3R5aXR5IjtiOjA7fQseF2Qf</a> |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                              | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог 1                                                                         | Объект-аналог 2                                                                 | Объект-аналог 3                                                       | Объект-аналог 4                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         |                                                                                                                                                     | XHdGgoSV4IFpQdryNzE6IoObZ0<br>&mIsearchSessionGuid=bc26999<br>d835965d63e269cad7272d7cf | r4bqstcVn21DIIsUOc&mIsearchSe<br>ssionGuid=bc26999d835965d63e<br>269cad7272d7cf | AAAA                                                                  | W9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE<br>2OjIqSHNEMG1oMEczbDBUOE5o<br>Ijtt9Laxd8T8AAAA |
| Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования): |                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                                                                 |                                                                       |                                                                                 |
| Передаваемые имущественные на здание                                    | собственность                                                                                                                                       | собственность                                                                           | собственность                                                                   | собственность                                                         | собственность                                                                   |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                   | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                               | 16 676,07                                                                       | 20 415,88                                                             | 23 775,22                                                                       |
| Условия финансирования (способ платежа)                                 |                                                                                                                                                     | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                   | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты           | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты           |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                   | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                               | 16 676,07                                                                       | 20 415,88                                                             | 23 775,22                                                                       |
| Условия продажи                                                         |                                                                                                                                                     | Рыночные                                                                                | Рыночные                                                                        | Рыночные                                                              | Рыночные                                                                        |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                   | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                               | 16 676,07                                                                       | 20 415,88                                                             | 23 775,22                                                                       |
| Корректировки на условия рынка:                                         |                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                                                                 |                                                                       |                                                                                 |
| Изменение цен во времени (дата предложения)                             | 01.04.2026                                                                                                                                          | актуально на дату оценки                                                                | актуально на дату оценки                                                        | актуально на дату оценки                                              | актуально на дату оценки                                                        |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                   | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                               | 16 676,07                                                                       | 20 415,88                                                             | 23 775,22                                                                       |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)             |                                                                                                                                                     | Торг возможен                                                                           | Торг возможен                                                                   | Торг возможен                                                         | Торг возможен                                                                   |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | -12,07%                                                                                 | -12,07%                                                                         | -12,07%                                                               | -12,07%                                                                         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 13 362,37                                                                               | 14 663,83                                                                       | 17 952,36                                                             | 20 906,34                                                                       |
| Корректировки на местоположение:                                        |                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                                                                 |                                                                       |                                                                                 |
| Населенный пункт                                                        | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                                           | г. Нижнекамск                                                                   | г. Нижнекамск                                                         | г. Нижнекамск                                                                   |
| Коэффициент расположения                                                | 0,77                                                                                                                                                | 0,77                                                                                    | 0,77                                                                            | 0,77                                                                  | 0,77                                                                            |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                       |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                   | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 13 362,37                                                                               | 14 663,83                                                                       | 17 952,36                                                             | 20 906,34                                                                       |
| Район города                                                            | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                                                | промзона                                                                        | окраина города                                                        | промзона                                                                        |
| Расположение относительно крупных магистралей города                    | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                                     | нет                                                                             | нет                                                                   | нет                                                                             |
| Коэффициент расположения                                                | 0,75                                                                                                                                                | 0,75                                                                                    | 0,75                                                                            | 0,72                                                                  | 0,75                                                                            |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                       |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                   | 0,00%                                                                           | 4,17%                                                                 | 0,00%                                                                           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 13 362,37                                                                               | 14 663,83                                                                       | 18 700,38                                                             | 20 906,34                                                                       |
| Корректировки на физические характеристики объекта оценки               |                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                                                                 |                                                                       |                                                                                 |
| Класс здания                                                            | C                                                                                                                                                   | C                                                                                       | C                                                                               | C                                                                     | C                                                                               |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                   | 0,00%                                                                           | 0,00%                                                                 | 0,00%                                                                           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 13 363,37                                                                               | 14 664,83                                                                       | 18 701,38                                                             | 20 907,34                                                                       |
| Общая площадь здания фактическая, кв. м                                 | 1 510,60                                                                                                                                            | 2 961,30                                                                                | 3 897,80                                                                        | 6 612,50                                                              | 694,00                                                                          |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                                                 | Объект оценки                                      | Объект-аналог 1    | Объект-аналог 2    | Объект-аналог 3                | Объект-аналог 4    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                                                          | 3 587,00                                           | 5 373,00           | 12 297,00          | 20 741,00                      | 953,00             |
| Соотношение площади земельного участка и площади улучшений                                                                                 | 2,375                                              | 1,814              | 3,155              | 3,137                          | 1,373              |
| Разница в обеспеченности земельным участком, кв. м.                                                                                        | 0,00                                               | 0,56               | -0,78              | -0,76                          | 1,00               |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок                                                                                      | Право собственности                                | аренда             | аренда             | аренда                         | собственность      |
| Корректировка на отличие в передаваемых имущественных правах на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, % |                                                    | -14,75%            | -14,75%            | -14,75%                        | 0,00%              |
| Корректировка на отличие в площади земельного участка для расчета вклада земельного участка в единый объект, %                             |                                                    | -8,87%             | -24,68%            | -33,21%                        | 35,64%             |
| Корректировка на наличие коммуникаций, заведенных на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, %            |                                                    | 26,57%             | 26,57%             | 32,04%                         | 24,56%             |
| Корректировка на вклад стоимости земельного участка в стоимость единого объекта руб./кв. м.                                                | 2 649,81                                           | -4 727,17          | -6 794,26          | -6 248,57                      | -6 147,81          |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 8 636,21           | 7 870,57           | 12 452,81                      | 14 759,53          |
| Корректировка на состав площадей объекта                                                                                                   |                                                    |                    |                    |                                |                    |
| офисно-административные                                                                                                                    | 1,48                                               | 0,00               | 13,00              | 200,00                         | 250,00             |
| производственно-складские                                                                                                                  | 1                                                  | 0,00               | 2 948,30           | 3 697,80                       | 6 362,50           |
| производственно-складские неотапливаемые                                                                                                   | 0,85                                               | 1 510,60           | 0,00               | 0,00                           | 0,00               |
| вспомогательные                                                                                                                            | 1,23                                               | 0,00               | 0,00               | 0,00                           | 0,00               |
| Взвешенный коэффициент                                                                                                                     | 0,85                                               | 1,00               | 1,02               | 1,02                           | 1,00               |
| Корректировка на состав площадей объекта, %                                                                                                |                                                    | -15,18%            | -17,04%            | -16,52%                        | -15,00%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 7 325,34           | 6 529,17           | 10 396,22                      | 12 545,60          |
| Корректировка на площадь объекта, %                                                                                                        |                                                    | 9,88%              | 14,19%             | 22,96%                         | -10,32%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 8 049,23           | 7 455,76           | 12 783,39                      | 11 251,25          |
| Состояние внутренней отделки                                                                                                               | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное (в среднем) | хорошее            |
| Коэффициент состояния                                                                                                                      | 0,44                                               | 0,81               | 0,81               | 0,81                           | 1,00               |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                    | -45,68%            | -45,68%            | -45,68%                        | -56,00%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 4 372,42           | 4 050,04           | 6 944,06                       | 4 950,55           |
| Подъездные ж/д пути                                                                                                                        | Отсутствуют                                        | нет                | нет                | нет                            | нет                |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                    | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%                          | 0,00%              |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 4 372,42           | 4 050,04           | 6 944,06                       | 4 950,55           |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                                                                                          | Нет                                                | нет                | нет                | кран балка                     | кран-балка г/п 2тн |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                    | 0,00%              | 0,00%              | -15,00%                        | -15,00%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 4 372,42           | 4 050,04           | 5 902,45                       | 4 207,97           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         | 3 307,87                                           | 4 372,42           | 4 050,04           | 5 902,45                       | 4 207,97           |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                                                  |                                                    | 106,11%            | 123,24%            | 137,73%                        | 125,72%            |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)                                 |                                                    | 0,9424             | 0,8114             | 0,7260                         | 0,7954             |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                                                                     |                                                    | 0,2009             | 0,1730             | 0,1548                         | 0,1696             |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                            | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Рыночная стоимость без учета стоимости земельного участка, руб./кв. м | 3 978,22      |                 |                 |                 |                 |
| Стандартное отклонение, руб.                                          | 856,33        |                 |                 |                 |                 |
| Коэффициент вариации                                                  | 18,5%         |                 |                 |                 |                 |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                      | 45,7%         |                 |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость, руб.                                              | 6 009 504     |                 |                 |                 |                 |
| Стоимость прав на земельный участок, руб.                             | 9 504 866,13  |                 |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость с учетом прав на земельный участок, руб.           | 15 514 370,06 |                 |                 |                 |                 |

Источник: данные агентств недвижимости, анализ и расчеты Оценщика

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

**Таблица 59. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. № 16:53:020106:78, 16:53:020106:59, 16:53:020106:48)**

| Показатель                                                 | Объект оценки                                                                     | Объект-аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Объект-аналог 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Объект-аналог 3                                                                                                                | Объект-аналог 4                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                   | производственное                                                                  | производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | производство                                                                                                                   | производство                                                                                                                                                                                                         |
| Координаты                                                 | 55.5987424, 51.8396706                                                            | 55.6047461, 51.9105783                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 55.6037048, 51.9048068                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 55.6397501, 51.8610206                                                                                                         | 55.6167428, 51.8166731                                                                                                                                                                                               |
| Передаваемые имущественные на улучшения земельного участка | собственность                                                                     | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | собственность                                                                                                                  | собственность                                                                                                                                                                                                        |
| Адрес                                                      | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ         | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, район Нижнекамский муниципальный, г Нижнекамск, Промзона.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, Промзона.                                                                                                                                                                                                                                 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, в районе Соболеково                                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, Промбаза., Первопроходцев, 12В |
| Кадастровый номер здания                                   | 16:53:020106:78,<br>16:53:020106:59,<br>16:53:020106:48                           | 16:53:030105:348, (гараж из прочих материалов, 159,9 кв.м,1993 г.п.)<br>16:53:030105:405, (склад холодный, металлический, 230,6 кв.м,2004 г.п.)<br>16:53:030105:500, (склад холодный металлический, 294,3 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:501, (цех, из прочих материалов, 271 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:502, (промкорпус, из прочих материалов, 219 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:503, (промкорпус, из прочих материалов, 444,2 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:504, (КПП, из прочих материалов, 13 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:820, (холодный склад, жб, металл, 820,9 кв.м,2021 г.п.)<br>16:53:030102:270, (промцех, кирпичный, 508,4 кв.м,1993 г.п.) | 16:53:000000:700 (склад, 1262,1 кв.м, 1982 г.п.)<br>16:53:000000:795 (мастерская, 325,8 кв.м, 1975 г.п.)<br>16:53:030110:100 (пристрой к ОГМ, 214,1 кв.м)<br>16:53:030110:101 (гараж, 324,1 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:102 (гаражи, 699,6 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:91 (склад, 363,2 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:97 (мастерская, 423,6 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:98 (мастерская, 285,3 кв.м, 2001 г.п.) | 16:53:000000:791 (Сложный объект - Станция технического обслуживания г. Нижнекамск в районе Соболеково РТ - 6612,5, 1987 г.п.) | часть 16:53:010102:792 ( 1978 г.п. кирпич)                                                                                                                                                                           |
| Населенный пункт                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | г. Нижнекамск                                                                                                                  | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                        |
| Характеристика расположения                                | промзона                                                                          | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | окраина города                                                                                                                 | промзона                                                                                                                                                                                                             |
| Приближенность (первая линия либо                          | Расположен внутриквартально,                                                      | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | нет                                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                  |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                  |                                          | Объект оценки                                                                                                          | Объект-аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог 2                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Объект-аналог 3                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Объект-аналог 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям                    |                                          | в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Подъездные пути                                                             |                                          | асфальтированные                                                                                                       | с твердым покрытием                                                                                                                                                                                                                                                                 | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Подъездные ж/д пути                                                         |                                          | Отсутствуют                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                 | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Класс здания (преимущественный)                                             |                                          | C                                                                                                                      | C                                                                                                                                                                                                                                                                                   | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Год постройки, год реконструкции                                            |                                          | 1969, 2009                                                                                                             | 1993                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1982                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1987                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1978                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Этажность                                                                   |                                          | 1 - производственная часть; 3 этажа в части АБК                                                                        | 1 - 2                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 - 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Основной конструктив                                                        |                                          | КС-1, КС-3, кирпичные стены, ж/б панели с жб перекрытиями, КС-6, сэндвич панели, жб перекрытия                         | металлические, кирпичные                                                                                                                                                                                                                                                            | кирпич, жб                                                                                                                                                                                                                                                                                              | жб, кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | жб, кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Общая фактическая площадь здания, кв. м                                     |                                          | 9 509,90                                                                                                               | 2 961,30                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3 897,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6 612,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 694,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Назначение помещений, входящих в объект                                     | офисно-административные                  | 620,20                                                                                                                 | 13,00                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 250,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                             | производственно-складские                | 8 603,60                                                                                                               | 2 948,30                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3 697,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6 362,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 694,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                             | производственно-складские неотапливаемые | 0,00                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                             | вспомогательные                          | 286,10                                                                                                                 | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                 | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Имеющиеся коммуникации                                                      |                                          | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                                                | электричество (200 кВт, с возможностью увеличения), централизованное отопление, система водоснабжения, канализация,                                                                                                                                                                 | электричество, централизованное отопление, водоснабжения, канализация                                                                                                                                                                                                                                   | газ, Электричество (250 кв), отопление, Водоснабжение, канализация                                                                                                                                                                                                                                          | газ, Электричество (15 квт), Водоснабжение, канализация                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Парковка                                                                    |                                          | На территории                                                                                                          | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                  | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                      | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                          | Наземная на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Состояние внутренней отделки помещений                                      |                                          | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ                                                                     | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                  | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                      | удовлетворительное (в среднем)                                                                                                                                                                                                                                                                              | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                           |                                          | Нет                                                                                                                    | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                 | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Кран-балка                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | кран-балка г/п 2тн                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Наличие ограждения                                                          |                                          | жб забор                                                                                                               | жб забор                                                                                                                                                                                                                                                                            | жб забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                | жб забор                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | металлический забор                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Наличие замощения                                                           |                                          | замощение                                                                                                              | частично бетон                                                                                                                                                                                                                                                                      | площадка                                                                                                                                                                                                                                                                                                | площадка                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | площадка асфальт                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Передаваемые имущественные на земельный участок                             |                                          | долгосрочная аренда                                                                                                    | аренда                                                                                                                                                                                                                                                                              | аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Площадь земельного участка, кв. м                                           |                                          | 28 037,00                                                                                                              | 5 373,00                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12 297,00                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 20 741,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 953,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер земельного участка                                        |                                          | 16:53:020106:11                                                                                                        | 16:53:030105:23                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16:53:030110:3                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 16:53:040901:6                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16:53:010102:2744                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Плотность застройки (отношение площади земельного участка к площади здания) |                                          | 2,95                                                                                                                   | 1,81                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3,15                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3,14                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,37                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата предложения                                                            |                                          | 01.04.2026                                                                                                             | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                            | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                    | актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Цена предложения, руб.                                                      |                                          |                                                                                                                        | 45 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                       | 65 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 135 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16 500 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Режим налогообложения                                                       |                                          |                                                                                                                        | УСН                                                                                                                                                                                                                                                                                 | УСН                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                                                                                                                                                                                      | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                |                                          |                                                                                                                        | 15 196,03                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16 676,07                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 20 415,88                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 23 775,22                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник информации                                                         |                                          |                                                                                                                        | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YEjkqtKJZ94.oh3b5sWAKbT4g1h0F0JZSZS50l1Xs-hg9_rhJPbVchpyw6VfkipiJSojG2f">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YEjkqtKJZ94.oh3b5sWAKbT4g1h0F0JZSZS50l1Xs-hg9_rhJPbVchpyw6VfkipiJSojG2f</a> | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/324838541/?context=3.uOGF9sd0bhI.21knun44QxVmpWZh3xiNwdnhO6zdwE_g9SVyWkSVtjESWe8YGYNrEazlv7jIwkNxaJ8bz">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/324838541/?context=3.uOGF9sd0bhI.21knun44QxVmpWZh3xiNwdnhO6zdwE_g9SVyWkSVtjESWe8YGYNrEazlv7jIwkNxaJ8bz</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6612_m_421851171?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2Nh">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6612_m_421851171?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2Nh</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_baza_tsehsklad_avtoservis_694_m_7990293073?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AM">https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_baza_tsehsklad_avtoservis_694_m_7990293073?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AM</a> |



Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

119

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                                                 | Объект оценки                                      | Объект-аналог 1    | Объект-аналог 2    | Объект-аналог 3                | Объект-аналог 4    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Общая площадь здания фактическая, кв. м                                                                                                    | 9 509,90                                           | 2 961,30           | 3 897,80           | 6 612,50                       | 694,00             |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                                                          | 28 037,00                                          | 5 373,00           | 12 297,00          | 20 741,00                      | 953,00             |
| Соотношение площади земельного участка и площади улучшений                                                                                 | 2,948                                              | 1,814              | 3,155              | 3,137                          | 1,373              |
| Разница в обеспеченности земельным участком, кв. м.                                                                                        | 0,00                                               | 1,13               | -0,21              | -0,19                          | 1,57               |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок                                                                                      | долгосрочная аренда                                | аренда             | аренда             | аренда                         | собственность      |
| Корректировка на отличие в передаваемых имущественных правах на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, % |                                                    | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%                          | 17,30%             |
| Корректировка на отличие в площади земельного участка для расчета вклада земельного участка в единый объект, %                             |                                                    | 46,23%             | 20,87%             | 7,18%                          | 117,66%            |
| Корректировка на наличие коммуникаций, заведенных на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, %            |                                                    | 0,00%              | 0,00%              | 7,45%                          | -2,73%             |
| Корректировка на вклад стоимости земельного участка в стоимость единого объекта руб./кв. м.                                                | 2 104,46                                           | -5 583,47          | -8 025,00          | -7 601,64                      | -7 176,78          |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 7 779,91           | 6 639,83           | 11 099,74                      | 13 730,56          |
| Корректировка на состав площадей объекта                                                                                                   |                                                    |                    |                    |                                |                    |
| офисно-административные                                                                                                                    | 1,48                                               | 620,20             | 13,00              | 250,00                         | 0,00               |
| производственно-складские                                                                                                                  | 1                                                  | 8 603,60           | 2 948,30           | 6 362,50                       | 694,00             |
| производственно-складские неотапливаемые                                                                                                   | 0,85                                               | 0,00               | 0,00               | 0,00                           | 0,00               |
| вспомогательные                                                                                                                            | 1,23                                               | 286,10             | 0,00               | 0,00                           | 0,00               |
| Взвешенный коэффициент                                                                                                                     | 1,04                                               | 1,00               | 1,02               | 1,02                           | 1,00               |
| Корректировка на состав площадей объекта, %                                                                                                |                                                    | 3,60%              | 1,33%              | 1,97%                          | 3,82%              |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 8 060,30           | 6 727,92           | 11 318,60                      | 14 255,39          |
| Корректировка на площадь объекта, %                                                                                                        |                                                    | -15,07%            | -11,74%            | -4,96%                         | -30,68%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 6 845,64           | 5 938,15           | 10 757,20                      | 9 881,54           |
| Состояние внутренней отделки                                                                                                               | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное (в среднем) | хорошее            |
| Коэффициент состояния                                                                                                                      | 0,56                                               | 0,81               | 0,81               | 0,81                           | 1,00               |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                    | -30,86%            | -30,86%            | -30,86%                        | -44,00%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 4 732,79           | 4 105,38           | 7 437,08                       | 5 533,66           |
| Подъездные ж/д пути                                                                                                                        | Отсутствуют                                        | нет                | нет                | нет                            | нет                |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                    | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%                          | 0,00%              |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 4 732,79           | 4 105,38           | 7 437,08                       | 5 533,66           |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                                                                                          | Нет                                                | нет                | нет                | Кран-балка                     | кран-балка г/п 2тн |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                    | 0,00%              | 0,00%              | -15,00%                        | -15,00%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                    | 4 732,79           | 4 105,38           | 6 321,52                       | 4 703,61           |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         | 4 795,16                                           | 4 732,79           | 4 105,38           | 6 321,52                       | 4 703,61           |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                                                  |                                                    | 91,32%             | 98,65%             | 97,61%                         | 127,83%            |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)                                 |                                                    | 1,0951             | 1,0137             | 1,0245                         | 0,7823             |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента                                                                                                  |                                                    | 0,1887             | 0,1746             | 0,1765                         | 0,1348             |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                            | Объект оценки  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| соответствия                                                          |                |                 |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость без учета стоимости земельного участка, руб./кв. м | 4 980,22       |                 |                 |                 |                 |
| Стандартное отклонение, руб.                                          | 948,91         |                 |                 |                 |                 |
| Коэффициент вариации                                                  | 19,1%          |                 |                 |                 |                 |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                      | 54,0%          |                 |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость, руб.                                              | 47 361 427     |                 |                 |                 |                 |
| Стоимость прав на земельный участок, руб.                             | 59 002 793,31  |                 |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость с учетом прав на земельный участок, руб.           | 106 364 220,32 |                 |                 |                 |                 |

Источник: данные агентств недвижимости, анализ и расчеты Оценщика

**Таблица 60. Распределение рыночной стоимости оцениваемых объектов (кад. № 16:53:020106:78, 16:53:020106:59, 16:53:020106:48)**

| Объект                                                |                                          | Единый объект                                                             | Помещение                                                  | Помещение                                                                                                                                                               | Здание                                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер                                     |                                          | 16:53:020106:78, 16:53:020106:59, 16:53:020106:48                         | 16:53:020106:78                                            | 16:53:020106:59                                                                                                                                                         | 16:53:020106:48                                                           |
| Адрес                                                 |                                          | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ | Республика Татарстан, г Нижнекамск, БСИ, строен 18, пом. 2 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, БСИ, г Нижнекамск, пом. 1Н                                                                                      | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ |
| Назначение помещений, входящих в объект               | офисно-административные                  | 620,20                                                                    | 0                                                          | 620,2                                                                                                                                                                   | 0                                                                         |
|                                                       | производственно-складские                | 8 603,60                                                                  | 1077,9                                                     | 7525,7                                                                                                                                                                  | 0                                                                         |
|                                                       | производственно-складские неотапливаемые | 0,00                                                                      | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                       | 0                                                                         |
|                                                       | вспомогательные                          | 286,10                                                                    | 0                                                          | 271,3                                                                                                                                                                   | 14,8                                                                      |
| Площадь, кв.м                                         |                                          | 9 509,90                                                                  | 1 077,90                                                   | 8 417,20                                                                                                                                                                | 14,80                                                                     |
| Состояние                                             |                                          | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ                        | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ         | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ - некапитальный частичный, замена всех окон по периметру в части производственного корпуса; ремонт подкрановых путей | хорошее                                                                   |
| Коммуникации                                          |                                          | электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация    | электроснабжение, отопление                                | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                                                                                                 | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение                            |
| Коэффициент по составу площадей                       |                                          | 1,038                                                                     | 1,000                                                      | 1,043                                                                                                                                                                   | 1,230                                                                     |
| Коэффициент по площади                                |                                          | 0,555                                                                     | 0,752                                                      | 0,564                                                                                                                                                                   | 1,371                                                                     |
| Коэффициент по состоянию                              |                                          | 0,560                                                                     | 0,560                                                      | 0,560                                                                                                                                                                   | 1,000                                                                     |
| Коэффициент по коммуникациям                          |                                          | 1,445                                                                     | 1,178                                                      | 1,445                                                                                                                                                                   | 1,407                                                                     |
| Стоимость за 1 кв.м.                                  |                                          | 4 980,22                                                                  | 5 303,45                                                   | 5 088,30                                                                                                                                                                | 25 355,40                                                                 |
| Вклад в стоимость, % (стр.14*стр.7/сумм(стр.14*стр.7) |                                          | 100%                                                                      | 11,7%                                                      | 87,5%                                                                                                                                                                   | 0,8%                                                                      |
| Стоимость, руб.                                       |                                          | 47 361 427                                                                | 5 534 342                                                  | 41 463 788                                                                                                                                                              | 363 297                                                                   |

Источник: данные агентств недвижимости, анализ и расчеты Оценщика

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

**Таблица 61. Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов  
(кад. №16:53:020106:71)**

| Показатель                                                 | Объект оценки                                                                     | Объект-аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Объект-аналог 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Объект-аналог 3                                                                                                                | Объект-аналог 4                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                                   | производственное                                                                  | производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | производство                                                                                                                   | производство                                                                                                                                                                                                         |
| Координаты                                                 | 55.5987424, 51.8396706                                                            | 55.6047461, 51.9105783                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 55.6037048, 51.9048068                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 55.6397501, 51.8610206                                                                                                         | 55.6167428, 51.8166731                                                                                                                                                                                               |
| Передаваемые имущественные на улучшения земельного участка | собственность                                                                     | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | собственность                                                                                                                  | собственность                                                                                                                                                                                                        |
| Адрес                                                      | Республика Татарстан,<br>Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, БСИ      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, район Нижнекамский муниципальный, г Нижнекамск, Промзона.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, Промзона.                                                                                                                                                                                                                                 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, в районе Соболеково                                      | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, Промбаза., Первопроходцев, 12В |
| Кадастровый номер здания                                   | 16:53:020106:71                                                                   | 16:53:030105:348, (гараж из прочих материалов, 159,9 кв.м,1993 г.п.)<br>16:53:030105:405, (склад холодный, металлический, 230,6 кв.м,2004 г.п.)<br>16:53:030105:500, (склад холодный металлический, 294,3 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:501, (цех, из прочих материалов, 271 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:502, (промкорпус, из прочих материалов, 219 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:503, (промкорпус, из прочих материалов, 444,2 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:504, (КПП, из прочих материалов, 13 кв.м,2016 г.п.)<br>16:53:030105:820, (холодный склад, жб, металл, 820,9 кв.м,2021 г.п.)<br>16:53:030102:270, (промцех, кирпичный, 508,4 кв.м,1993 г.п.) | 16:53:000000:700 (склад, 1262,1 кв.м, 1982 г.п.)<br>16:53:000000:795 (мастерская, 325,8 кв.м, 1975 г.п.)<br>16:53:030110:100 (пристрой к ОГМ, 214,1 кв.м)<br>16:53:030110:101 (гараж, 324,1 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:102 (гаражи, 699,6 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:91 (склад, 363,2 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:97 (мастерская, 423,6 кв.м, 2001 г.п.)<br>16:53:030110:98 (мастерская, 285,3 кв.м, 2001 г.п.) | 16:53:000000:791 (Сложный объект - Станция технического обслуживания г. Нижнекамск в районе Соболеково РТ - 6612,5, 1987 г.п.) | часть 16:53:010102:792 ( 1978 г.п. кирпич)                                                                                                                                                                           |
| Населенный пункт                                           | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | г. Нижнекамск                                                                                                                  | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                                                        |
| Характеристика расположения                                | промзона                                                                          | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | промзона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | окраина города                                                                                                                 | промзона                                                                                                                                                                                                             |
| Приближенность (первая линия либо                          | Расположен внутриквартально,                                                      | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | нет                                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                  |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                  |                                          | Объект оценки                                                                                                                                                           | Объект-аналог 1                                                                                                                           | Объект-аналог 2                                                                                                                           | Объект-аналог 3                                                                                                                       | Объект-аналог 4                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| примыкание) к трассам либо крупным городским магистралям                    |                                          | в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города)                                                  |                                                                                                                                           |                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |
| Подъездные пути                                                             |                                          | асфальтированные                                                                                                                                                        | с твердым покрытием                                                                                                                       | асфальт                                                                                                                                   | асфальт                                                                                                                               | асфальт                                                                                                                               |
| Подъездные ж/д пути                                                         |                                          | Отсутствуют                                                                                                                                                             | нет                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                   | нет                                                                                                                                   |
| Класс здания (преимущественный)                                             |                                          | C                                                                                                                                                                       | C                                                                                                                                         | C                                                                                                                                         | C                                                                                                                                     | C                                                                                                                                     |
| Год постройки, год реконструкции                                            |                                          | 1967                                                                                                                                                                    | 1993                                                                                                                                      | 1982                                                                                                                                      | 1987                                                                                                                                  | 1978                                                                                                                                  |
| Этажность                                                                   |                                          | 1 в производственной части, 3 в части АБК                                                                                                                               | 1 - 2                                                                                                                                     | 1 - 2                                                                                                                                     | 2                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                     |
| Основной конструктив                                                        |                                          | КС-1, КС-3, кирпичные стены, ж/б панели с жб перекрытиями                                                                                                               | металлические, кирпичные                                                                                                                  | кирпич, жб                                                                                                                                | жб, кирпич                                                                                                                            | жб, кирпич                                                                                                                            |
| Общая фактическая площадь здания, кв. м                                     |                                          | 10 740,40                                                                                                                                                               | 2 961,30                                                                                                                                  | 3 897,80                                                                                                                                  | 6 612,50                                                                                                                              | 694,00                                                                                                                                |
| Назначение помещений, входящих в объект                                     | офисно-административные                  | 658,10                                                                                                                                                                  | 13,00                                                                                                                                     | 200,00                                                                                                                                    | 250,00                                                                                                                                | 0,00                                                                                                                                  |
|                                                                             | производственно-складские                | 9 174,40                                                                                                                                                                | 2 948,30                                                                                                                                  | 3 697,80                                                                                                                                  | 6 362,50                                                                                                                              | 694,00                                                                                                                                |
|                                                                             | производственно-складские неотапливаемые | 0,00                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |
|                                                                             | вспомогательные                          | 907,90                                                                                                                                                                  | н/д                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                   | н/д                                                                                                                                   |
| Имеющиеся коммуникации                                                      |                                          | электричество, отопление, водопровод, канализация                                                                                                                       | электричество (200 кВт, с возможностью увеличения), централизованное отопление, система водоснабжения, канализация,                       | электричество, централизованное отопление, водоснабжения, канализация                                                                     | газ, Электричество (250 кв), отопление, Водоснабжение, канализация                                                                    | газ, Электричество (15 квт), Водоснабжение, канализация                                                                               |
| Парковка                                                                    |                                          | На территории                                                                                                                                                           | Наземная на прилегающей территории                                                                                                        | Наземная на прилегающей территории                                                                                                        | Наземная на прилегающей территории                                                                                                    | Наземная на прилегающей территории                                                                                                    |
| Состояние внутренней отделки помещений                                      |                                          | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ - некапитальный частичный, замена всех окон по периметру в части производственного корпуса; ремонт подкрановых путей | удовлетворительное                                                                                                                        | удовлетворительное                                                                                                                        | удовлетворительное (в среднем)                                                                                                        | хорошее                                                                                                                               |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                           |                                          | Нет                                                                                                                                                                     | нет                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                       | Кран-балка                                                                                                                            | кран-балка г/п 2тн                                                                                                                    |
| Наличие ограждения                                                          |                                          | жб забор                                                                                                                                                                | жб забор                                                                                                                                  | жб забор                                                                                                                                  | жб забор                                                                                                                              | металлический забор                                                                                                                   |
| Наличие замощения                                                           |                                          | замощение                                                                                                                                                               | частично бетон                                                                                                                            | площадка                                                                                                                                  | площадка                                                                                                                              | площадка асфальт                                                                                                                      |
| Передаваемые имуществом на земельный участок                                |                                          | долгосрочная аренда                                                                                                                                                     | аренда                                                                                                                                    | аренда                                                                                                                                    | аренда                                                                                                                                | собственность                                                                                                                         |
| Площадь земельного участка, кв. м                                           |                                          | 26 232,00                                                                                                                                                               | 5 373,00                                                                                                                                  | 12 297,00                                                                                                                                 | 20 741,00                                                                                                                             | 953,00                                                                                                                                |
| Кадастровый номер земельного участка                                        |                                          | 16:53:020106:43                                                                                                                                                         | 16:53:030105:23                                                                                                                           | 16:53:030110:3                                                                                                                            | 16:53:040901:6                                                                                                                        | 16:53:010102:2744                                                                                                                     |
| Плотность застройки (отношение площади земельного участка к площади здания) |                                          | 2,44                                                                                                                                                                    | 1,81                                                                                                                                      | 3,15                                                                                                                                      | 3,14                                                                                                                                  | 1,37                                                                                                                                  |
| Дата предложения                                                            |                                          | 01.04.2026                                                                                                                                                              | актуально на дату оценки                                                                                                                  | актуально на дату оценки                                                                                                                  | актуально на дату оценки                                                                                                              | актуально на дату оценки                                                                                                              |
| Цена предложения, руб.                                                      |                                          |                                                                                                                                                                         | 45 000 000,00                                                                                                                             | 65 000 000,00                                                                                                                             | 135 000 000,00                                                                                                                        | 16 500 000,00                                                                                                                         |
| Режим налогообложения                                                       |                                          |                                                                                                                                                                         | УСН                                                                                                                                       | УСН                                                                                                                                       | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                | Не указан, все необходимые налоги включены в стоимость                                                                                |
| Цена предложения, руб./кв. м                                                |                                          |                                                                                                                                                                         | 15 196,03                                                                                                                                 | 16 676,07                                                                                                                                 | 20 415,88                                                                                                                             | 23 775,22                                                                                                                             |
| Источник информации                                                         |                                          |                                                                                                                                                                         | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YE">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/320293563/?context=3.YE</a> | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/324838541/?context=3.uO">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/324838541/?context=3.uO</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekam/sk/kommercheskaya_nedvizhimo">https://www.avito.ru/nizhnekam/sk/kommercheskaya_nedvizhimo</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhnekam/sk/kommercheskaya_nedvizhimo">https://www.avito.ru/nizhnekam/sk/kommercheskaya_nedvizhimo</a> |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                              | Объект оценки                                                                                                                                       | Объект-аналог 1                                                                                                                                                             | Объект-аналог 2                                                                                                                                                                | Объект-аналог 3                                                                                                   | Объект-аналог 4                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         |                                                                                                                                                     | jkqtKJZ94.oh3b5sWAKbT4g1h0F0JZSZS5011Xs-hg9_rhJPbVchypw6VfkipJSojG2fyxtXBE0hZKhnwCEftDtkBrG4-XHdGgoSV4IFpQdryNzE6IoObZ0&mSearchSessionGuid=bc26999d835965d63e269cad7272d7cf | GF9sd0bhI.21knun44QxVMpWZh3xiNwdnhO6zdwE_g9SVyWkSVtJESWe8YGYNrEazlv7jIwkNxaJ8bzU6XqDqWdv9YOMrqM0r2ZbLGqor4bqstcVn21DIIsUOc&mSearchSessionGuid=bc26999d835965d63e269cad7272d7cf | st/proizvodstvo_6612_m_4218511171?context=H4sIAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | st/proizvodstvo_baza_tsehsklad_avtoservis_694_m_7990293073?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA |
| Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования): |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                                                                                            |
| Передаваемые имущественные на здание                                    | собственность                                                                                                                                       | собственность                                                                                                                                                               | собственность                                                                                                                                                                  | собственность                                                                                                     | собственность                                                                                                                              |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                                                                             | 0,00%                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                                                                                                                   | 16 676,07                                                                                                                                                                      | 20 415,88                                                                                                         | 23 775,22                                                                                                                                  |
| Условия финансирования (способ платежа)                                 |                                                                                                                                                     | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                                                                                       | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                                                                                          | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                             | За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты                                                                      |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                                                                             | 0,00%                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                                                                                                                   | 16 676,07                                                                                                                                                                      | 20 415,88                                                                                                         | 23 775,22                                                                                                                                  |
| Условия продажи                                                         |                                                                                                                                                     | Рыночные                                                                                                                                                                    | Рыночные                                                                                                                                                                       | Рыночные                                                                                                          | Рыночные                                                                                                                                   |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                                                                             | 0,00%                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                                                                                                                   | 16 676,07                                                                                                                                                                      | 20 415,88                                                                                                         | 23 775,22                                                                                                                                  |
| Корректировки на условия рынка:                                         |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                                                                                            |
| Изменение цен во времени (дата предложения)                             | 01.04.2026                                                                                                                                          | актуально на дату оценки                                                                                                                                                    | актуально на дату оценки                                                                                                                                                       | актуально на дату оценки                                                                                          | актуально на дату оценки                                                                                                                   |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                                                                             | 0,00%                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 15 196,03                                                                                                                                                                   | 16 676,07                                                                                                                                                                      | 20 415,88                                                                                                         | 23 775,22                                                                                                                                  |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)             |                                                                                                                                                     | Торг возможен                                                                                                                                                               | Торг возможен                                                                                                                                                                  | Торг возможен                                                                                                     | Торг возможен                                                                                                                              |
| Корректировка, %                                                        |                                                                                                                                                     | -12,07%                                                                                                                                                                     | -12,07%                                                                                                                                                                        | -12,07%                                                                                                           | -12,07%                                                                                                                                    |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 13 362,37                                                                                                                                                                   | 14 663,83                                                                                                                                                                      | 17 952,36                                                                                                         | 20 906,34                                                                                                                                  |
| Корректировки на местоположение:                                        |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                                                                                            |
| Населенный пункт                                                        | г. Нижнекамск - районный центр, население 240,8 тыс. чел, развитая промышленность                                                                   | г. Нижнекамск                                                                                                                                                               | г. Нижнекамск                                                                                                                                                                  | г. Нижнекамск                                                                                                     | г. Нижнекамск                                                                                                                              |
| Коэффициент расположения                                                | 0,77                                                                                                                                                | 0,77                                                                                                                                                                        | 0,77                                                                                                                                                                           | 0,77                                                                                                              | 0,77                                                                                                                                       |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                       |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                                                                             | 0,00%                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 13 362,37                                                                                                                                                                   | 14 663,83                                                                                                                                                                      | 17 952,36                                                                                                         | 20 906,34                                                                                                                                  |
| Район города                                                            | промзона                                                                                                                                            | промзона                                                                                                                                                                    | промзона                                                                                                                                                                       | окраина города                                                                                                    | промзона                                                                                                                                   |
| Расположение относительно крупных магистралей города                    | Расположен внутриквартально, в зоне производственно-складской застройки, имеет прямой подъезд с Технологической улицы (второстепенная улица города) | нет                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                            | нет                                                                                                               | нет                                                                                                                                        |
| Коэффициент расположения                                                | 0,75                                                                                                                                                | 0,75                                                                                                                                                                        | 0,75                                                                                                                                                                           | 0,72                                                                                                              | 0,75                                                                                                                                       |
| Корректировка на населенный пункт расположения, %                       |                                                                                                                                                     | 0,00%                                                                                                                                                                       | 0,00%                                                                                                                                                                          | 4,17%                                                                                                             | 0,00%                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                      |                                                                                                                                                     | 13 362,37                                                                                                                                                                   | 14 663,83                                                                                                                                                                      | 18 700,38                                                                                                         | 20 906,34                                                                                                                                  |
| Корректировки на физические характеристики объекта оценки               |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |                                                                                                                                            |

ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                                                 | Объект оценки                                                                                                                                                           | Объект-аналог 1    | Объект-аналог 2    | Объект-аналог 3                | Объект-аналог 4    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Класс здания                                                                                                                               | С                                                                                                                                                                       | С                  | С                  | С                              | С                  |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                                                                                                                                         | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%                          | 0,00%              |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | 13 363,37          | 14 664,83          | 18 701,38                      | 20 907,34          |
| Общая площадь здания фактическая, кв. м                                                                                                    | 10 740,40                                                                                                                                                               | 2 961,30           | 3 897,80           | 6 612,50                       | 694,00             |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                                                          | 26 232,00                                                                                                                                                               | 5 373,00           | 12 297,00          | 20 741,00                      | 953,00             |
| Соотношение площади земельного участка и площади улучшений                                                                                 | 2,442                                                                                                                                                                   | 1,814              | 3,155              | 3,137                          | 1,373              |
| Разница в обеспеченности земельным участком, кв. м.                                                                                        | 0,00                                                                                                                                                                    | 0,63               | -0,71              | -0,69                          | 1,07               |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок                                                                                      | долгосрочная аренда                                                                                                                                                     | аренда             | аренда             | аренда                         | собственность      |
| Корректировка на отличие в передаваемых имущественных правах на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, % |                                                                                                                                                                         | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%                          | 17,30%             |
| Корректировка на отличие в площади земельного участка для расчета вклада земельного участка в единый объект, %                             |                                                                                                                                                                         | 44,01%             | 19,04%             | 5,55%                          | 114,36%            |
| Корректировка на наличие коммуникаций, введенных на земельный участок для расчета вклада земельного участка в единый объект, %             |                                                                                                                                                                         | 0,00%              | 0,00%              | 7,45%                          | -2,73%             |
| Корректировка на вклад стоимости земельного участка в стоимость единого объекта руб./кв. м.                                                | 1 978,20                                                                                                                                                                | -5 168,75          | -7 428,94          | -7 037,03                      | -6 643,72          |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | 8 194,62           | 7 235,88           | 11 664,35                      | 14 263,62          |
| Корректировка на состав площадей объекта                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |                    |                    |                                |                    |
| офисно-административные                                                                                                                    | 1,48                                                                                                                                                                    | 658,10             | 13,00              | 200,00                         | 250,00             |
| производственно-складские                                                                                                                  | 1                                                                                                                                                                       | 9 174,40           | 2 948,30           | 3 697,80                       | 6 362,50           |
| производственно-складские неотапливаемые                                                                                                   | 0,85                                                                                                                                                                    | 0,00               | 0,00               | 0,00                           | 0,00               |
| вспомогательные                                                                                                                            | 1,23                                                                                                                                                                    | 907,90             | 0,00               | 0,00                           | 0,00               |
| Взвешенный коэффициент                                                                                                                     | 1,05                                                                                                                                                                    | 1,00               | 1,02               | 1,02                           | 1,00               |
| Корректировка на состав площадей объекта, %                                                                                                |                                                                                                                                                                         | 4,66%              | 2,36%              | 3,02%                          | 4,89%              |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | 8 576,88           | 7 406,95           | 12 016,13                      | 14 960,44          |
| Корректировка на площадь объекта, %                                                                                                        |                                                                                                                                                                         | -16,50%            | -13,23%            | -6,57%                         | -31,85%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | 7 161,34           | 6 427,05           | 11 227,24                      | 10 195,11          |
| Состояние внутренней отделки                                                                                                               | Пригодное к использованию, требует ремонтных работ - некапитальный частичный, замена всех окон по периметру в части производственного корпуса; ремонт подкрановых путей | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное (в среднем) | хорошее            |
| Коэффициент состояния                                                                                                                      | 0,56                                                                                                                                                                    | 0,81               | 0,81               | 0,81                           | 1,00               |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                                                                                                                                         | -30,86%            | -30,86%            | -30,86%                        | -44,00%            |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | 4 951,05           | 4 443,39           | 7 762,04                       | 5 709,26           |
| Подъездные ж/д пути                                                                                                                        | Отсутствуют                                                                                                                                                             | нет                | нет                | нет                            | нет                |
| Корректировка, %                                                                                                                           |                                                                                                                                                                         | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%                          | 0,00%              |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | 4 951,05           | 4 443,39           | 7 762,04                       | 5 709,26           |
| Наличие грузоподъемных механизмов                                                                                                          | Нет                                                                                                                                                                     | нет                | нет                | кран балка                     | кран-балка г/п 2тн |



ООО «Пачоли Консалтинг»

Отчет об оценке №2032542/0326 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ОНХ-Строй», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск» по состоянию на 01.04.2026 г.

| Показатель                                                                                                 | Объект оценки  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Корректировка, %                                                                                           |                | 0,00%           | 0,00%           | -15,00%         | -15,00%         |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         |                | 4 951,05        | 4 443,39        | 6 597,73        | 4 852,87        |
| Скорректированная цена, руб./кв. м                                                                         | 5 008,47       | 4 951,05        | 4 443,39        | 6 597,73        | 4 852,87        |
| Сумма абсолютных величин корректировок, %                                                                  |                | 90,71%          | 97,12%          | 97,24%          | 127,52%         |
| Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) |                | 1,1024          | 1,0297          | 1,0284          | 0,7842          |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия                                                     |                | 0,1875          | 0,1752          | 0,1750          | 0,1334          |
| Рыночная стоимость, без учета стоимости земельного участка, руб./кв. м                                     | 5 228,31       |                 |                 |                 |                 |
| Стандартное отклонение, руб.                                                                               | 950,10         |                 |                 |                 |                 |
| Коэффициент вариации                                                                                       | 18,2%          |                 |                 |                 |                 |
| Разница между скорректированными ценами аналогов                                                           | 48,5%          |                 |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость, руб.                                                                                   | 56 154 093     |                 |                 |                 |                 |
| Стоимость прав на земельный участок, руб.                                                                  | 59 002 793,31  |                 |                 |                 |                 |
| Рыночная стоимость с учетом прав на земельный участок, руб.                                                | 115 156 886,36 |                 |                 |                 |                 |

Источник: данные агентств недвижимости, анализ и расчеты Оценщика

## Вносимые корректировки

Влияние факторов, значение корректирующих коэффициентов и методология применения приведены ранее по тексту Отчета (см. п. 10.5 - 10.8 Отчета).

## Суммарная корректировка

Суммарная корректировка, без учета торга, по объектам-аналогам составила более 30% - от 51,64% до 137,73%. Данный факт, преимущественно, обусловлен суммарными показателями корректировками на обеспеченность земельным участком, площадь и техническое состояние. Введение данных корректировок методологически обосновано, в качестве исходных данных для вышеуказанных корректировок Оценщик использовал профильные публикации и источники информации.

## Расчет коэффициента вариации

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м земельных участков-аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{\text{ср}}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{\text{ср}})^2}{n - 1}}; C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}$$

где

V - коэффициент вариации;

$\sigma$  - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 кв. м объектов-аналогов;

$C_{\text{ср}}$  - среднее значение стоимости 1 кв. м объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 33%<sup>24</sup>, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение составляет для аналогов объектов с кад. №16:53:030102:1531 -18,5%, группа с кад. №16:53:020106:78, 16:53:020106:59, 16:53:020106:48 -19,1%, с кад. №16:53:020106:71 -18,2%, с кад. №16:53:030101:82 – 28,5%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

## Разница между скорректированными ценами объектов-аналогов

Данный показатель, в рамках проведенных расчетов, составляет от 45,7% до 74,3%. Данный факт, прежде всего, обусловлен значительной волатильностью удельных цен, по которым объекты позиционированы на рынке. Оценщиком проведен анализ исходной информации по аналогам, по всем факторам, относительно которых имеется методологические наработки в доступных Оценщику публикациях, либо имеются устойчивые зависимости, выявленные при анализе рынка внесены соответствующие корректировки. Сокращение выборки, используемой в расчетах для цели сократить данный

---

24 Данные сайта <http://univer-nn.ru/statistika/koefficient-variatsii/>

показатель, имеет значимую вероятность искажения результата, кроме того, приведенная далее по тексту методология расчета весовых коэффициентов для каждого аналога, предусматривает учет величины отклонения такового от оцениваемых объектов. На основании таких фактов, Оценщик считает, что расхождение между скорректированными ценами аналогов более 30%, при условии однородности выборки и взвешивания с учетом степени корректировки индивидуальных отличий, является допустимым, а сохранение выборки количественно повышает достоверность результата.

### Внесение весовых коэффициентов

- Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:
- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

Расчеты производились по формуле<sup>25</sup>:

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

где

K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога;

SA - сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ПООБЪЕКТНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА**

В этом разделе Отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной величины рыночной стоимости Объекта оценки. Также в этом разделе Отчета он может высказать свои соображения и согласовать все показатели в окончательном заключении.

В рамках настоящего Отчета к каждому типу оцениваемого имущества применено по одному подходу, согласование не требуется. Результаты расчета рыночной стоимости недвижимости, входящей в состав Объекта оценки, представлены ниже (см. Таблица 62).

**Таблица 62. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости имущества, входящего в состав Объекта оценки**

| № п/п | Наименование объекта | Кадастровый номер | Адрес (местоположение)                                                                                                                          | Результаты, полученные в рамках подходов, с учетом НДС, округленно, руб. |               |               | Взвешенная рыночная стоимость, округленно, с учетом НДС <sup>26</sup> , руб. | Взвешенная рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб. |
|-------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|       |                      |                   |                                                                                                                                                 | сравнительный                                                            | затратный     | доходный      |                                                                              |                                                                |
| 1     | 2                    | 3                 | 4                                                                                                                                               | 5                                                                        | 6             | 7             | 8                                                                            | 9                                                              |
| 1     | Здание               | 16:53:030101:82   | Республика Татарстан, муниципальный район Нижнекамский, городское поселение город Нижнекамск, город Нижнекамск, улица Соболековская, здание 29В | 20 874 933                                                               | не применялся | не применялся | 20 874 933                                                                   | 17 110 601                                                     |
| 2     | Земельный участок    | 16:53:030101:27   | Республика Татарстан, район Нижнекамский муниципальный, г. Нижнекамск, тер. Промзона                                                            | 7 211 682                                                                | не применялся | не применялся | 7 211 682                                                                    | 5 911 215                                                      |
| 3     | Здание               | 16:53:030102:1531 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 6 009 504                                                                | не применялся | не применялся | 6 009 504                                                                    | 4 925 823                                                      |
| 4     | Земельный участок    | 16:53:020106:5    | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 9 504 866                                                                | не применялся | не применялся | 9 504 866                                                                    | 9 504 866                                                      |
| 5     | Помещение            | 16:53:020106:78   | Республика Татарстан, г. Нижнекамск, БСИ, строен 18, пом. 2                                                                                     | 5 534 342                                                                | не применялся | не применялся | 5 534 342                                                                    | 4 536 346                                                      |
| 6     | Помещение            | 16:53:020106:59   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, БСИ, г. Нижнекамск, пом. 1Н                                                             | 41 463 788                                                               | не применялся | не применялся | 41 463 788                                                                   | 33 986 711                                                     |
| 7     | Здание               | 16:53:020106:48   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 363 297                                                                  | не применялся | не применялся | 363 297                                                                      | 297 784                                                        |
| 8     | Земельный участок    | 16:53:020106:11   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 59 002 793                                                               | не применялся | не применялся | 59 002 793                                                                   | 48 362 945                                                     |
| 9     | Помещение            | 16:53:020106:71   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 56 154 093                                                               | не применялся | не применялся | 56 154 093                                                                   | 46 027 945                                                     |
| 10    | Земельный участок    | 16:53:020106:43   | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ                                                                      | 51 892 125                                                               | не применялся | не применялся | 51 892 126                                                                   | 42 534 530                                                     |
| Итого |                      |                   |                                                                                                                                                 | 258 011 424                                                              |               |               | 258 011 424                                                                  | 213 198 766                                                    |

Источник: расчеты Оценщика

<sup>26</sup> Не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) - пп.6 п.2 статьи 146 НК РФ

#### **14. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В результате расчетов, проведенных на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации и с учетом допущений и ограничительных условий, рыночная стоимость Объекта оценки – Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ОНХ-Строй» (ИНН 1651075495), расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Нижнекамск, по состоянию на 01.04.2026 г., с учетом НДС<sup>27</sup>, округленно, составляет:

**258 011 424 руб.**

**(Двести пятьдесят восемь миллионов одиннадцать тысяч четыреста двадцать четыре рубля).**

Оценщик

ООО «Пачоли Консалтинг»

\_\_\_\_\_

А.Е. Яскевич

---

<sup>27</sup> Не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них) - пп.6 п.2 статьи 146 НК РФ

## 15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки Объекта оценки, в том числе устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

### 15.1. ДОКУМЕНТЫ И ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Ниже представлен перечень документов и информации, которые были предоставлены Оценщику представителем Заказчика, Общества или иного представителя, который уполномочен предоставлять информацию об Объекте оценки в соответствии с Договором на проведение оценки.

1. Выписки из ЕГРН на здания, помещения и земельные участки;
2. Технические паспорта зданий и помещений;
3. поэтажные планы и экспликации к ним;
4. Договора аренды земельных участков;
5. Перечень источников внешней информации

Основные источники внешней информации, использованные в Отчете об оценке:

1. Интернет-сайт Центрального банка РФ (<http://www.cbr.ru>).
2. Интернет-сайт Минэкономразвития России (<http://www.economy.gov.ru>).
3. Интернет-сайт Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
4. Интернет-сайт объявлений ЦИАН (<https://www.cian.ru/>).
5. Интернет-сайт объявлений Авито (<https://www.avito.ru>).
6. Интернет-сайт информационного портала «РосРиэлт Недвижимость» (<http://www.rosrealt.ru>).
7. Интернет-сайт о недвижимости Domofond (<http://www.domofond.ru>).

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

### 15.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Градостроительный кодекс РФ.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
8. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.



10. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
11. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
13. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков».
14. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) в действующей редакции.

### 15.3. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Александров В.Т., Арdziнов В.Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие - М.: Стройинформиздат, 2012.
2. Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие. - М.: Стройинформиздат, 2013.
3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие - М.: КНОРУС, 2012.
4. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
5. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012.
6. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.: Техносфера, 2011
7. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебн. пособие. - М.: Маросейка, 2009.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А.. Математические методы оценки стоимости имущества: Учебн. пособие. - М.: Маросейка, 2014.
9. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб: МКС, 2003.
10. Озеров Е.С. Управление стоимостью и инвестиционным потенциалом недвижимости: монография / Озеров Е.С., Пупенцова С.В. — Электрон. дан. — СПб. : СПбГПУ, 2015.
11. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Изд-во КноРус, 2016.

## **16. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- факты, содержащиеся в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой имущественной заинтересованности в оцениваемом объекте, у него отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на проведение оценки, указанному в п. 1 настоящего Отчета) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны с использованием всех знаний и умений Оценщика и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- рассчитанная рыночная стоимость Объекта оценки является действительной по состоянию на Дату оценки;
- настоящий Отчет составлен в 3 (трех) экземплярах, 2 (два) из которых переданы Заказчику, 1 (Один) хранится у Оценщика. Отчет тиражированию не подлежит.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ**

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2928853733

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «05» декабря 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                       | ООО «Пачоли Консалтинг»<br>119180, г. Москва, ул. Малая Полянка, д. 2<br>р/с 40702810803000960241<br>в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»<br>к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7729517978                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 09.01.2026 г. по 24 часа 00 минут 08.01.2027 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 09.01.2024 года. |
| 3. Страховой случай:                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                  |
| 4. Страховая сумма:                 | 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. Франшиза:                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6. Страховая премия:                | Согласно Договору страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8. Прилагаемые документы:           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2928853733<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Представитель страховщика:          | Кравченко А.Е.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.





Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Яскевич Андрей Евгеньевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер **4038**  
дата включения в реестр **19 ноября 2021**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Суслова С.В.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



|                                                                                         |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Диплом является государственным документом<br/>о профессиональной переподготовке</p> | <p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p><b>ДИПЛОМ</b></p> <p>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p>ПП № 932885</p> | <p>Настоящий диплом выдан</p> <p><u>Андрею Свемьевичу</u></p> <p>в том, что он(а) с <u>09 января 2008</u> по <u>23 мая 2008</u> г.</p> <p>прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>Государственный академический профессиональный университет имени М.Т. Ломоносова</u></p> <p>по <u>направлению: Оценка собственности</u></p> <p><u>специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</u></p> <p>Государственная аттестационная комиссия решением от <u>24 мая 2008</u> г.</p> | <p>удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Андрея Свемьева</u></p> <p>на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>Оценки стоимости предприятия (бизнеса)</u></p> <p>Председатель государственной аттестационной комиссии</p> <p>М.П. <u>Андрей Свемьевич</u></p> <p>Ректор (директор)</p> <p>Город <u>Арславль</u> год <u>2008</u></p> | <p>М.П. <u>Андрей Свемьевич</u></p> <p>Ректор (директор)</p> <p>Город <u>Арславль</u> год <u>2008</u></p> |
| <p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p>           | <p>Регистрационный номер <u>1805</u></p>                                                                     | <p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p>                             |



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
 117105, Москва, Нагорный проезд, д. 6  
 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2831876856**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «11» июня 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                       | <b>Яскевич Андрей Евгеньевич</b><br>г. Москва, ул. Мантулинская, д. 10, кв. 37<br>Паспорт серия 4524 № 555857<br>Выдан ГУ МВД России по г. Москве от 03.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>            | С 00 часов 00 минут 07.07.2025 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2. Объект страхования:</b>              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2018г. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.                                     |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                 | 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>5. Франшиза:</b>                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>6. Страховая премия:</b>                | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b> | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>           | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика №922/2831876856<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Представитель страховщика:</b>          | <b>Кравченко А.Е.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                            | Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

**Страхователь**

М.П. (подпись)









**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В  
Т.Ч. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

Вся информация в виде электронных копий, ввиду большого объема, прилагается к настоящему Отчету на компакт-диске, являющемся неотъемлемой частью настоящего Отчета.