Объединение судебных экспертов Московской области ООО "ПРУФЭКС"
ИНН 9721085470,КПП 772101001,ОГРН 1197746518661.
143200, Московская область, Можайский р-н, г Можайск, ул Желябова, д. 31 стр. 5, ком. 7

+7(499)391-19-77 info@prufx.ru www.prufx.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 090626-ОКС2

объекта недвижимого имущества:

- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6

Дата составления отчета: 10 июня 2026 года

Дата оценки: 10 июня 2026 года

ЗАКАЗЧИК: МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ЭЛЕКТРОСТАЛЬСКИЙ ЦЕНТР УСЛУГ"

Исполнитель: **ООО»ПРУФЭКС»**

Можайск, 2026 г.

Временно исполняющему
обязанности директора
Жулябину О.Ю.

Уважаемый Олег Юрьевич!

На основании Договора № 2-ПРУФЭКС/2026 от 28.05.2026 г., определена рыночная стоимость объекта оценки:

- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6[1]

Дата оценки 10 июня 2026 года

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, исполненным в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135 – ФЗ от 29 июля 1998г. (в послед.ред.), Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО — 2022 от 07 ноября 2022г. Использование указанных стандартов связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации. Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации в приведенном ниже отчете об оценке, итоговая рыночная стоимость объекта оценки **на дату оценки** составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Сумма, НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6	**24 267 122**	**4 376 038,39**	**19 891 083,61**

Всю информацию и анализ, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по отчету об оценке 090626-ОКС2, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ПРУФЭКС»
Мещарикова Анна Владимировна

_____

10 июня 2026 года м.п.

[1] Без учета прав на земельный участок

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 9
5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 11
6.2. Реквизиты собственника (юридического / физического лица) и балансовая стоимость объектов оценки 11
6.3. Описание местоположения объекта оценки 12
6.4. Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки 13
6.5. Перечень документов источников информации 14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 14
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки 15
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 15
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 21
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 29
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 33
9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 33
9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ 33
9.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 37
10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ 39
10.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 44
10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 57
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ 74
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 79
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ) 80
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 81
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 83

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Задание на оценку		
1.1	**Объекты оценки**	- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6
1.2	**Состав объекта оценки:**	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
1.3	**Существующие имущественные права на объект оценки:**	Вид права: хозяйственное ведение Правообладатель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ЭЛЕКТРОСТАЛЬСКИЙ ЦЕНТР УСЛУГ"
1.4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки**	право собственности
1.5	**Обладатель оцениваемых прав:**	Вид права: хозяйственное ведение Правообладатель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ЭЛЕКТРОСТАЛЬСКИЙ ЦЕНТР УСЛУГ"
1.6	**Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).**	Технический паспорт Постановление
1.7	**Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объектов оценки**	Ограничений (обременений) права собственности на объект оценки, для цели и задачи настоящей оценки объекты оценки принимаются свободными от каких-либо ограничений (обременений)
1.8	**Цель оценки (необходимость проведения оценки):**	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для заключения договора купли-продажи.
1.9	**Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):**	Оценщику не известны
1.10	**Соблюдение требований законодательства России:**	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
1.11	**Вид стоимости**	Рыночная стоимость
1.12	**Основания для установления предпосылок стоимости:**	Рыночная стоимость подлежит установлению в соответствии с целями оценки
1.13	**Предпосылки стоимости**	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о предполагаемом использовании (предполагается сделка с объектом оценки); участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами дата оценки 10.06.2026 года; предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
1.14	**Дата оценки:**	10.06.2026 года
1.15	**Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:**	10.06.2026
1.16	**Период (срок) проведения работ по оценке:**	28.05.2026-10.06.2026 гг.
1.17	**Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых**	Согласно договору

Задание на оценку		
	материалов и информации:	
1.18	**Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:**	В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости. Рыночная стоимость рассчитывается без учета возможно имеющихся обременений (ипотека, аренда, доверительное управление). При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаем, предусмотренных законодательством РФ. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по произведенной оценки, иначе как по официальному вызову в суда. Количественные и качественные характеристики объектов приняты по данным представленных Заказчиком документов. В случае отсутствия документальной информации о количественных и качественных характеристиках объектов, оценка осуществляется на основании данных визуального осмотра объектов. Ограничения оценки: Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.
1.19	**Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:**	Не привлекаются
1.20	**Форма составления отчета об оценке:**	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа и в письменной форме
1.21	**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:**	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.
1.22	**Форма представления итоговой стоимости:**	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Задание на оценку		
1.23	**Иные специфические требования к отчету об оценке:**	Не предусмотрены
1.24	**Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:**	Не предусмотрены

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
- До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.[†]

Таблица 2.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

[†] https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=448334

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Объект оценки считается свободным от любых обременений и (или) ограничений, влияние на рыночную стоимость любых обременений прав собственности не учитывается.
2. Оценщик исходит из предположения, что общее техническое состояние объекта оценки и его составных частей (при их наличии) на дату оценки соответствует общему техническому состоянию на дату составления отчета об оценке.
3. Стоимость определяется исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта на дату оценки.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, на количественные и качественные характеристики объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
6. Настоящая оценка является обязательной (ст. 8, 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанной в нем цели и задачи, принимая во внимание все приведенные допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем. Приложения к отчету являются его неотъемлемой частью.
8. До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчёта) исполнитель рекомендует проверить информацию, используемую в отчёте в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.
9. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире.

Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

10. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)

11. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

12. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

13. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

14. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

15. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2020 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного. восприятия.

16. В расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

17. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

18. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

19. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это, возможно, указывается источник информации.

20. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную

стоимость объекта.

21. НДС рассчитывается из ставки 22%.

22. Согласно заданию на оценку расчет рыночной стоимости проводится без учета прав на земельный участок.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике	
Заказчик оценки	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ЭЛЕКТРОСТАЛЬСКИЙ ЦЕНТР УСЛУГ" Сокращенное наименование: МУП "ЭЦУ" Почтовый адрес: 144012, Московская область, г.Электросталь, ул.Чернышевского, д.58 Место нахождения, адрес: 144002, Московская область, г. Электросталь, ул. Пионерская, д. 4а ИНН 5053041031 КПП 505301001 ОГРН 1055010416955 от 20.07.2005

Таблица 4.2

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Веремьева Валерия Викторовна (далее – Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», реестровый 010620 от 06.04.2022 г., г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46, строение 2, подъезд 3, этаж 1
Квалификационный аттестат	№ 033059-1 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 033060-2 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка движимого имущества» № 033066-3 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка бизнеса» В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.12.2024 № № 1931 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»‡, срок действия квалификационных аттестатов продлен до 30.06.2026 г. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.12.2025 № № 2202 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», срок действия квалификационных аттестатов продлен до 30.06.2027 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 373100307484, регистрационный номер 367-2021 выдан 27.08.2021 года по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована Состраховщиками в АО «Альфа Страхование» и СПАО «Ингосстрах» Договор (Полис) обязательного страхования ответственности Оценщика № 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 - 010620 от 02 декабря 2024 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия полиса с 01 января 2025 г. по 30 июня 2026 г. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности Оценщика № 0991R/776/20246/25 от 07 декабря 2025 г., страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей, срок действия полиса с 07 декабря 2025 г. по 06 декабря 2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 г.

‡ Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1931 · Официальное опубликование правовых актов

Сведения об оценщике	
Данные оценщика	Тел.: 89610031881, адрес нахождения оценщика на момент выполнения отчета: 241019, Брянская область, г. Брянск, Красноармейская ул., д. 126/1, офис 501 vvv0208882@Yandex.ru
Сведения о независимости Оценщика	Соответствует ст. 11, ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Размер оплаты Оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете

Таблица 4.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключил трудовой договор	
Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРУФЭКС"
Полное наименование:	ООО "ПРУФЭКС"
Местонахождение:	143200, Московская область, Можайский р-н, г Можайск, ул Желябова, д. 31 стр. 5, ком. 7
ОГРН:	1197746518661
Дата присвоения ОГРН:	20.08.2019 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юр. лица	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО "АльфаСтрахование" Страховой полис № 0991R/776/50352/25 сроком с «31» мая 2025 г. до «30» мая 2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО "АльфаСтрахование" Страховой полис № 0991R/776/50341/26 сроком с «31» мая 2026 г. до «30» мая 2027 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ПРУФЭКС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1

Основные факты и выводы		
5.1	**Порядковый номер отчета об оценке**	090626-ОКС2
5.2	**Дата составления отчета**	10.06.2026 года

Основные факты и выводы				
5.3	**Основание для проведения оценки**	Договор № 2-ПРУФЭКС/2026 от 28.05.2026г.		
5.4	**Правообладатель объекта оценки**	Вид права: хозяйственное ведение Правообладатель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ЭЛЕКТРОСТАЛЬСКИЙ ЦЕНТР УСЛУГ"		
5.5	**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**	- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6		
5.6	**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке к оценке рыночной стоимости с учетом стоимости земельного участка**	**Сравнительный подход, руб. с НДС**	**Доходный подход, руб. с НДС**	**Затратный подход, руб. с НДС**
		31 040 775	28 147 327	Не применялся
5.7	**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки руб.**	Таблица 5.2		
5.8	**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**	Оценка рыночной стоимости муниципального имущества для заключения договора купли-продажи. Итоговая величина стоимости объектов является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату оценки). Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах допущений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем Отчете. Итоговая величина стоимости объектов оценки определяется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях Российской Федерации (с указанием возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки).		

Таблица 5.2

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Сумма, НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6	**24 267 122**	**4 376 038,39**	**19 891 083,61**

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (Заказчиком представлены копии документов) и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлен в таблице 6.1.1.

Таблица 6.1.1

Наименование объекта	Перечень документов
- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6	Технический паспорт Постановление

6.2. Реквизиты собственника (юридического / физического лица) и балансовая стоимость объектов оценки

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, представим сведения о собственниках в следующей таблице:

Таблица 6.2.1

Право собственности:	Вид права: хозяйственное ведение Правообладатель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ЭЛЕКТРОСТАЛЬСКИЙ ЦЕНТР УСЛУГ"

Балансовая стоимость:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Реестровый номер	Адрес	Площадь (кв.м)	Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 01.11.2025
3	Отдельно стоящее здание «ЖЭУ-21»	50:46:0000000:72	Н165.118540	Московская область, г.Электросталь, ул.Журавлева, д.6	475		1 710 907,86

6.3. Описание местоположения объекта оценки

Электроста́ль (до 1928 года — Зати́шье), — город областного подчинения в Московской области России. Входит в городской округ Электросталь. Население города — 141 778 чел. (2024). Расположен на Мещёре в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях города берёт начало река Вохонка (приток Клязьмы), а также её притоки — Марьинка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлесхоза, а с юга и юго-востока — с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

В рамках административно-территориального устройства области Электросталь имеет статус города областного подчинения, которым он является с 1938 года.

В рамках организации местного самоуправления, город вместе с 10 сельскими населёнными пунктами образует городской округ Электросталь. Городской округ был создан в 2004 году в границах города, а к 1 января 2018 года ему были переподчинены также 10 сельских населённых пунктов упразднённого сельского поселения Стёпановское Ногинского муниципального района, в связи с чем к 1 января 2018 года соответствующая административно-территориальная единица получила расширенный статус — город областного подчинения с административной территорией.

Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.
https://ru.wikipedia.org/

Расположение объекта оценки на карте

Рис.6.3.1

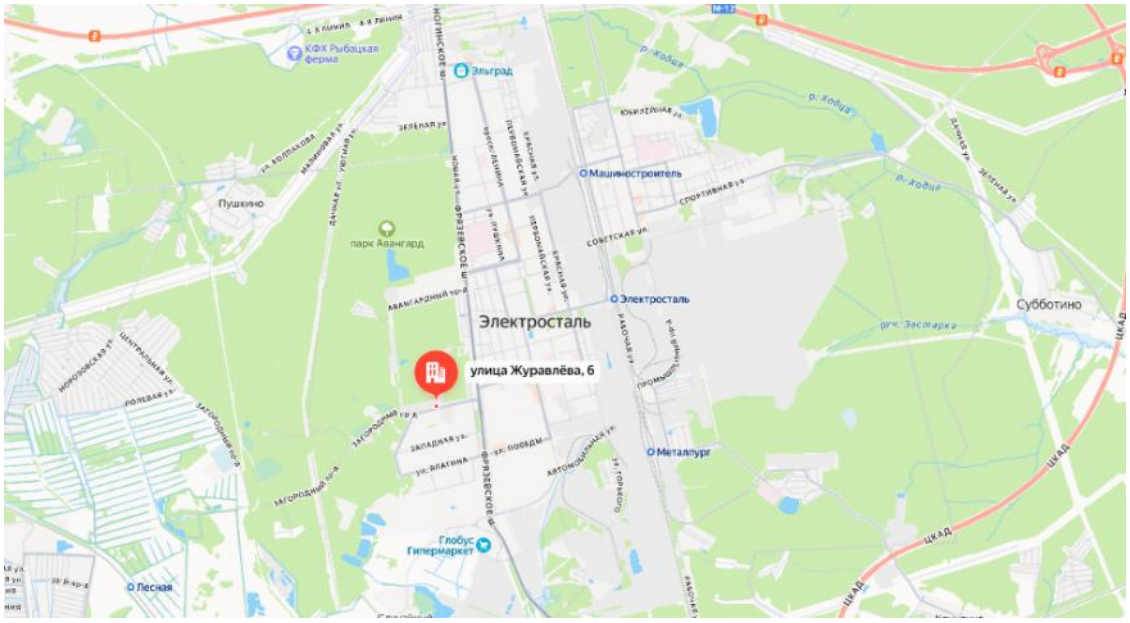
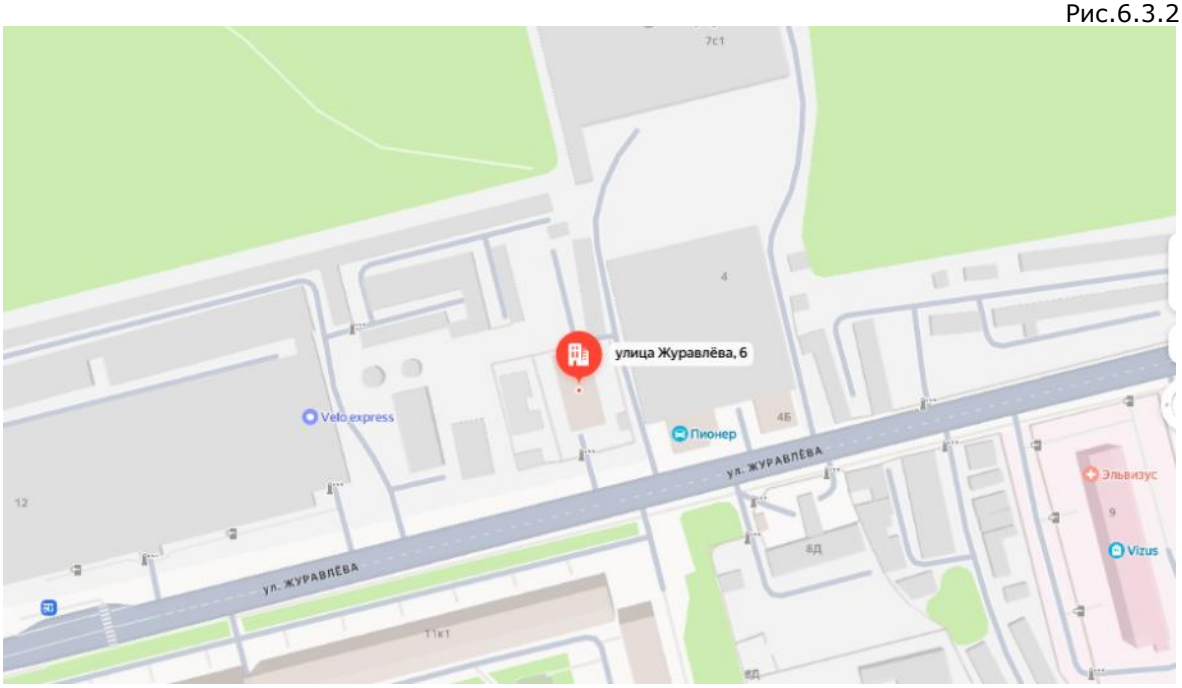


Рис.6.3.2



https://yandex.ru/maps/

6.4. Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании сведений, полученных в ходе осмотра и данных, представленных заказчиком.

Объект оценки - Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6.

Таблица 6.4.1

Здание (помещение)	Здание
Функциональное назначение	нежилое
Фактическое использование на дату оценки	н/д

Год постройки/ввода в эксплуатацию (по данным технического паспорта)	1995
Этаж/Этажность	1 этаж- 50%, 2 этаж – 50%
Площадь, кв.м.	475 кв.м.
Наличие отдельного входа	В наличии
Тип застройки окружения	Жилая, административно-торговая
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт
Инженерное обеспечение помещения (здания)	1. Теплоснабжение 2. Электроснабжение 3. Водоснабжение 4. Канализация

6.5. Перечень документов источников информации

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

Таблица 6.5.1

Наименование раздела	Наименование источника получения данных
Общие сведения	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с учетом последующих редакций) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200) Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI
Анализ рынка объекта оценки	▪ Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ ▪ Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. ▪ http://www.gks.ru/catalog/default.asp интернет источники http://www.appraiser.ru/, http://www.labrate.ru/ http://ocenschiki-i-eksperty.ru, http://www.ceae.ru/, http://www.gks.ru, AVITO.ru
Оценка объекта затратным подходом	▪ «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, М. «Финансы и статистика» 2002г. ▪ В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М.: Кнорус, 2007г. ▪ Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
Оценка объекта сравнительным подходом	▪ Болдырев В.С., Галушка А.С., А.Е. Федоров, Уч. Пособие «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.; ▪ «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебное и практическое пособие. - М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.
Оценка объекта доходным подходом	▪ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.
Согласование результатов	▪ «Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)» / Под ред. В.А. Щербакова, Н.А. Щербакова — М.: 2006 г.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

О текущей ситуации в российской экономике по итогам марта 2026 года [§]

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».

4. Динамика по объёмам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январефеврале 2026 года.

5. Объёмы оптовой торговли1 в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3 % г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

8. В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г1 в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г. Оборот розничной торговли2 в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г. Платные услуги населению3 в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

9. Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026

[§]https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e9aa74ebe001cb6625156106d61d9e4f/2026_04_29.pdf

года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце. Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года. Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	**-0,3**	**1,8**	**-1,1**	**-1,8**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**1,3**	**4,9**	**5,2**	**3,8**	**4,9**	**5,9**	**4,1**
Сельское хозяйство	**0,2**	**-0,5**	**0,4**	**1,1**	**4,9**	**12,0**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**	**-7,3**	**-6,4**	**10,5**	**1,5**	**0,2**
Строительство	**-10,0**	**-1,9**	**-14,0**	**-16,0**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**	**5,9**	**0,5**	**5,2**	**3,2**	**9,0**
Оптовая торговля	**-0,5**	**8,0**	**-1,7**	**-9,1**	**-3,0**	**-2,4**	**-2,7**	**-4,4**	**-2,6**	**6,3**	**4,9**	**3,0**	**7,6**	**11,1**	**10,0**
Суммарный оборот	**3,5[1]**	**5,6[1]**	**2,6**	**2,9**	**4,0**	**5,2**	**4,4**	**3,4**	**2,9**	**7,1**	**5,1**	**6,0**	**7,8**	**9,9**	**8,0**
Розничная торговля	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,3	3,8	3,3	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	-	-	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	**-3,4**	**-2,7**	**-1,5**	**-5,8**	**-0,7**	**-0,5**	**-1,7**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**	**0,9**	**0,4**	**-0,9**	**1,5**	**-0,6**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,9	1,0	0,3	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	**-2,3**	**-5,3**	**-4,3**	**-1,0**	**6,5**	**8,4**	**6,3**	**6,9**	**9,7**	**14,8**	**9,8**
Промышленное производство	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	**5,9**	**5,9/ 5,7[2]**	**5,9**	**6,0**	**5,6**	**6,6**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**
Индекс цен производителей															
Промышленность	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9[3]	-	8,6[3]	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	104 084[3]	-	103 900[3]	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,4[3]	-	15,0[3]	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,6	76,6	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,0	74,9	75,1	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,6	61,5	61,6	61,6	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] Суммарный оборот без учета динамики общественного питания: данные за март 2026 года и уточненные данные за 2025 год будут опубликованы в очередном докладе «Социально-экономическое положение России» 3 июня 2026 года

[2] В марте 2026 г. / по состоянию на 27 апреля 2026 г.

[3] В январе-феврале 2026 г. Данные за январь 2026 года были уточнены Росстатом вверх по размеру заработной платы на 656 руб., а также по номинальным и реальным темпам роста на 0,7 п.п. и 0,6 п.п. соответственно, при этом согласно Методики, утвержденной Приказом Росстата от 25 сентября 2025 г. № 526, публикация уточнённых данных не осуществляется

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,5**	**-1,6**	**-0,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**	**-0,5**	**-1,3**	**-1,4**	**0,9**	**-1,0**
добыча угля	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	**-0,7**	**3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**3,6**	**4,3**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**	**10,9**	**6,3**	**9,1**	**10,2**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,2**	**3,1**	**-1,0**	**-3,0**	**-0,5**	**0,2**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**	**4,2**	**3,1**	**5,8**	**7,6**	**5,2**
в т.ч.															
пищевые продукты	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-8,2**	**-3,0**	**-9,4**	**-13,1**	**-3,5**	**-2,8**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**	**10,9**	**4,9**	**10,3**	**15,5**	**11,4**
в т.ч.															
текстильные изделия	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-9,9**	**-6,8**	**-8,9**	**-14,4**	**-5,1**	**-8,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**	**2,2**	**1,1**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,5**	**0,8**	**-1,8**	**-0,6**	**-0,4**	**-0,2**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,4**	**1,9**	**0,5**	**-1,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**	**6,9**	**5,4**	**5,2**	**8,7**	**4,9**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-10,9**	**-7,5**	**-12,3**	**-13,9**	**-8,3**	**-7,4**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**	**5,1**	**4,8**	**6,2**	**13,1**	**0,9**
металлургический комплекс	**-7,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,4**	**2,8**	**6,3**	**-0,9**	**2,0**	**4,5**	**6,3**	**5,1**	**3,3**	**9,5**	**8,7**	**8,7**
в т.ч.															
металлургия	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

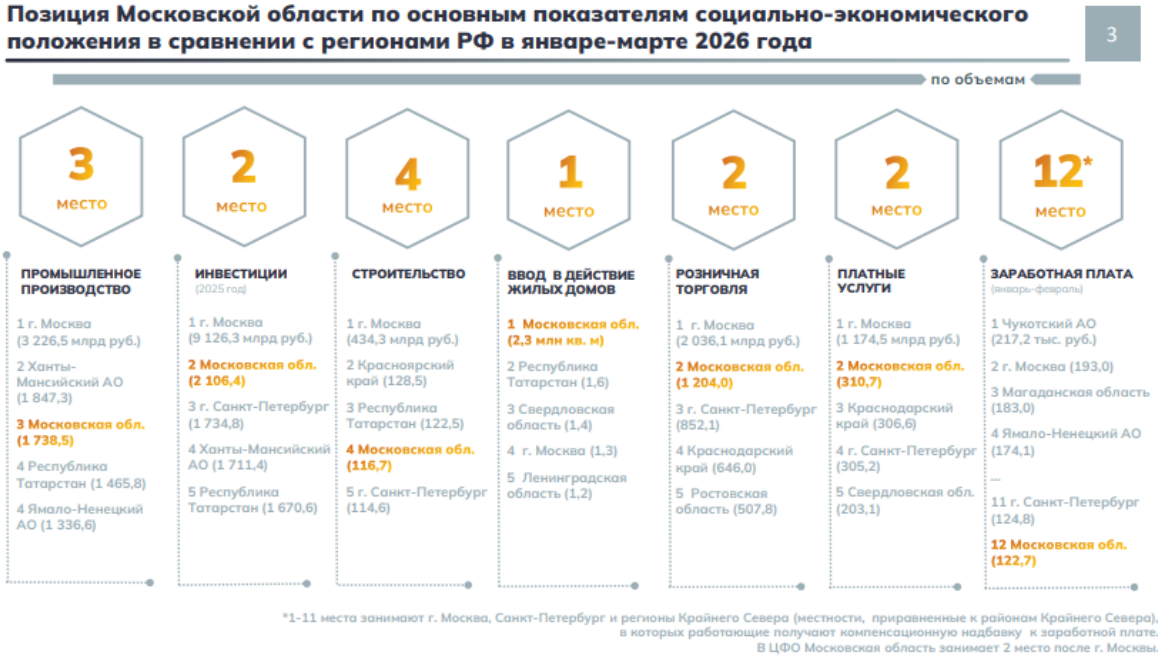
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	**5,4**	**11,7**	**1,5**	**1,8**	**7,7**	**3,2**	**9,3**	**7,8**	**13,7**	**19,8**	**20,5**	**15,0**	**18,9**	**26,4**	**25,0**
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	**-2,4**	**-1,4**	**-1,5**	**-4,4**	**-1,9**	**-4,3**	**-1,2**	**-2,3**	**2,3**	**13,2**	**17,0**	**7,2**	**14,0**	**13,7**	**7,0**
в т.ч.															
мебель	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**3,8**	**0,1**	**3,6**	**7,5**	**-1,6**	**-1,0**	**0,1**	**0,1**	**-4,5**	**2,4**	**-0,1**	**2,0**	**2,2**	**5,3**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-3,8**	**-2,4**	**-2,1**	**-7,0**	**-4,3**	**-4,5**	**-4,6**	**-5,0**	**-3,2**	**4,1**	**3,2**	**3,2**	**5,0**	**5,2**	**0,3**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Итоги социально-экономического развития Московской области в январе-марте 2026 года **

	в % к соотв. уровню предыдущего года		
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА	ЯНВАРЬ-МАРТ 2025 ГОДА	ЯНВАРЬ-МАРТ 2026 ГОДА
Индекс промышленного производства	116,6	104,0	101,9
Справочно: по обрабатывающим производствам	118,5	104,9	101,1
Строительство	92,6	105,9	85,0
Инвестиции (январь-декабрь)	110,6	106,4	104,0
Розничная торговля	114,4	103,9	103,7
Платные услуги	105,4	103,0	104,2
Заработная плата (январь-февраль) Справочно: рублей	120,9 87 844,5	119,1 104 728,2	117,1 122 693,6
Реальная заработная плата (январь-февраль)	112,9	108,2	110,9
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за период)	1,9	1,5	1,9

** https://mef.mosreg.ru/download/document/14416956



Вывод.

Подводя итоги анализа социально-экономического положения РФ и Московской области, в период предшествующий дате оценки, можно сделать вывод, что экономическое развитие происходит на фоне кризиса, обусловленного проведением РФ спецоперации на территории Украины, введенных в отношении РФ санкций, отягощенного последствиями пандемии коронавирусной инфекции.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Признак сегментирования[††] – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риэлтерские фирмы используют множественную сегментацию, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим критериям.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников - владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда. Действовавшая ранее распределительная система жилья привела к невысокой дифференциации групп населения и социальных слоев по обеспеченности жильем. Острый дефицит жилья - хроническое явление для России. В настоящее время жилищную проблему усугубляет постоянный приток беженцев и вынужденных мигрантов из стран ближнего зарубежья. В то же время переход на рыночные отношения привел к сокращению жилищного строительства за счет государственного бюджета, который ранее был основным источником капиталовложений в жилищное строительство. Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку.

[††] https://homecrm.ru/blog/segmentaciya-rynka-nedvizhimosti

Основную группу покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье.

Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки:

- жилье низкого качества,
- типовое жилье,
- застройка сталинских времен,
- дома улучшенной планировки,
- элитное жилье.

При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду), наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества. Основные составляющие на рынке загородного жилья:

- новое строительство (застройка),
- старая застройка,
- незавершенное строительство.

На всплеск деловой активности на этом рынке влияет время года (осень — затухание рынка, весна-лето — период подъема).

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещении в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Как показывает практика, ставки арендной платы становятся недоступными для российских торговых фирм, продающих дешевые товары для населения. Их место занимают фешенебельные магазины.

Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его. Получает развитие практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля с автомашин или из контейнеров.

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака. Согласно предоставленным данным, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту – рынок коммерческой недвижимости. Учитывая сегменты, к которым относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области.

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

Оцениваемый объект относится к сегменту – рынок коммерческой недвижимости.

Итоги года на рынке коммерческой недвижимости

Итоги года на рынке коммерческой недвижимости

После рекордного показателя по сделкам 2024 года рынок перешел в более спокойную фазу. В большинстве категорий отмечается снижение спроса на фоне высокой базы прошлого года, зато это способствует накоплению предложения на рынке. Согласно данным «Авито Недвижимости», выбор коммерческой недвижимости в России год к году вырос на 9% в сегменте продажи и на 20% в аренде.

Особенно заметные изменения наблюдаются в отдельных категориях. Например, производственных помещений в аренде стало больше на 56%, офисов — на 24%, складов — на 22%. В продаже на 21% вырос выбор офисных и складских помещений. Другие игроки рынка отмечают еще более выраженный рост. По данным Nikoliers, 2025-й стал рекордным по объемам ввода объектов в сегменте складов в России, показав динамику 68% год к году. Это привело к увеличению вакантных площадей до 3,1% (+2,1 процентного пункта, п. п.). Что касается офисов, то CMWP фиксирует увеличение объемов нового строительства объектов классов Prime, A и B: в столице год к году рост составил 11%. Увеличивается и доля свободных площадей: в ноябре она достигла 4,9% (+1,1 п. п. за год).

Однако ситуация с охлаждением спроса характерна не для всех сегментов и регионов. По данным «Авито Недвижимости», склады стали более востребованы, чем год назад: интерес к покупке таких объектов в целом по России вырос на 3%, при этом в Санкт-Петербурге и Ленинградской области продажи увеличились на 31%, в Пермском крае — на 27%, в Москве и области — на 22%.

Столицы уверенно себя чувствуют и в других сегментах: в Москве и области торговую недвижимость в 2025 году приобретали на 25% чаще, чем в прошлом году, офисную — на 17%, свободного назначения — на 12%. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области покупки торговых площадей выросли на 17%, помещений свободного назначения — на 11%.

Заметный рост предложения на фоне замедления деловой активности не мог не сказаться на ценах. Nikoliers фиксирует, что снять склады стало дешевле на 5–8%, чем в 2024-м, а текущие цены находятся в интервале от 9,3 тыс. до 11,8 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Стоимость покупки столичных офисов за год снизилась на 8%, до 400 тыс. руб. за 1 кв. м, отмечают в CMWP. Во многих сегментах условия все чаще диктуют те, кто покупает и снимает объекты, а вовсе не собственники. Это разительное отличие по сравнению с прошлыми годами.

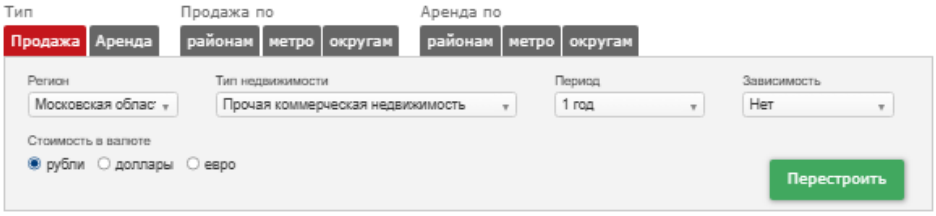
Текущее положение дел на рынке влияет и на поведение инвесторов. Согласно данным компании Ricci, по предварительным итогам 2025 года рынок инвестиций в коммерческую недвижимость сократился до 800–850 млрд руб., что на 35% ниже

аналогичного периода прошлого года. Их привлекательность все же остается высокой, ведь коммерческие помещения в составе ЖК увеличивают капитализацию объектов. Застройщики стремятся создавать комфортную среду для жильцов внутри ЖК и обеспечивать их всеми необходимыми сервисами: кафе и продуктовыми магазинами, студиями фитнеса и детскими развивающими пространствами, аптеками и лабораториями, пунктами выдачи заказов (ПВЗ) маркетплейсов. По этой причине девелоперы сегодня стремятся самостоятельно распоряжаться частью коммерческих помещений, чтобы гарантировать соответствие стандартам качества и выполнять свои обещания перед жильцами домов. «Если раньше они предпочитали все продавать, то теперь до 30% коммерческих площадей у лучших продуктовых девелоперов остаются под внутренним управлением: происходят продажи внутренним инвесторам, участие в выборе арендаторов и комплексное управление»,— делится Светлана Яровая, ди-ректор департамента брокериджа и партнер RRG.

А этом фоне активно развивается направление готового арендного бизнеса (ГАБ): предложение на «Авито Недвижимости» год к году выросло на 23%, а в Санкт-Петербурге и Москве — на 57% и 30% соответственно. Спрос на ГАБы в России прибавил 6%, при этом в отдельных регионах динамика заметнее: в Санкт-Петербурге за год рост составил 44%, в Московской области — 33%, Москве — 32%. Наибольшим интересом на рынке пользуются варианты до 150 кв. м, суммарно на них приходится больше половины от всего спроса. Ключевыми трендами в этом направлении на будущий год, по данным «Академии готового арендного бизнеса», станут развитие малых форматов продуктового ритейла площадью 150–200 кв. м, рост доли жестких дискаунтеров, даркстороов и e-grocery, кладовых помещений и мультибрендовых ПВЗ.

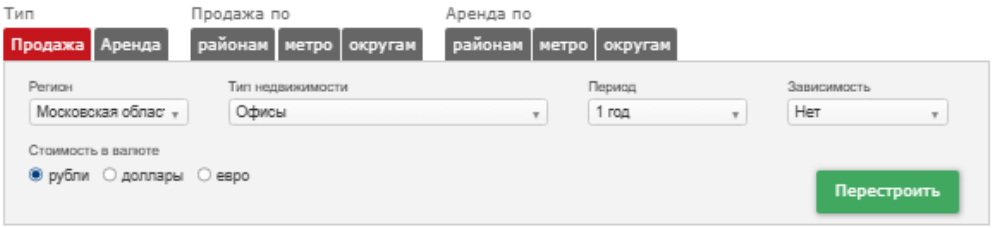
«Говоря об ожиданиях от будущего года, предполагаем, что рост числа объектов на рынке коммерческой недвижимости сохранится в первой половине 2026 года из-за переноса ввода в эксплуатацию некоторых проектов,— отмечает Олег Изотов, управляющий директор категории "Коммерческая недвижимость" на Авито.— Что касается спроса, ожидаем, что первая половина наступающего года покажет аналогичные началу 2025-го тенденции, возможно, с незначительной коррекцией. Во второй половине года на рынке коммерческой недвижимости возможно оживление, но во многом это будет связано с прогнозом и реализацией политики ЦБ по ключевой ставке».

Источник: https://www.kommersant.ru/doc/8314957?ysclid=mk756i00iu529375455

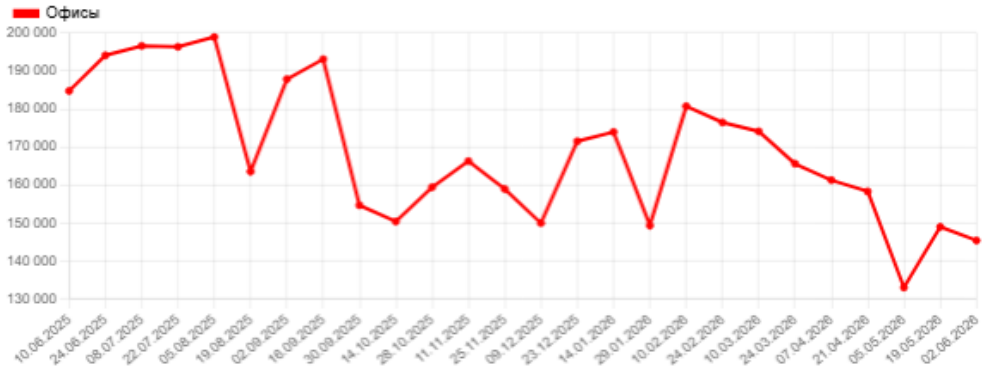


Рассчитываем по параметрам: Московская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м^2

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Отдельно стоящие здания (м^2)	133 288 руб.	+ 57 872 руб. За м^2	490 154 ... 935 698 000 руб. за объект
Производственные помещения (м^2)	115 732 руб.	+ 34 829 руб. За м^2	16 500 200 ... 1 024 000 000 руб. за объект
Торговые помещения (м^2)	249 672 руб.	+ 12 403 руб. За м^2	10 335 000 ... 163 280 000 руб. за объект
Помещения общепита (м^2)	269 041 руб.	+ 269 041 руб. За м^2	2 500 000 ... 150 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м^2)	217 147 руб.	+ 217 147 руб. За м^2	532 000 ... 515 040 000 руб. за объект

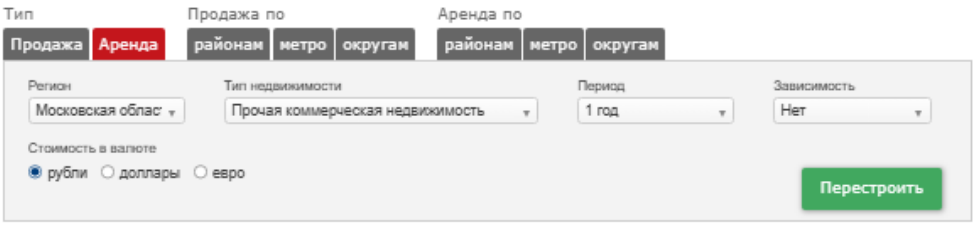


Рассчитываем по параметрам: Московская область. Офисы. Офисы. Продажа. Цена за м^2

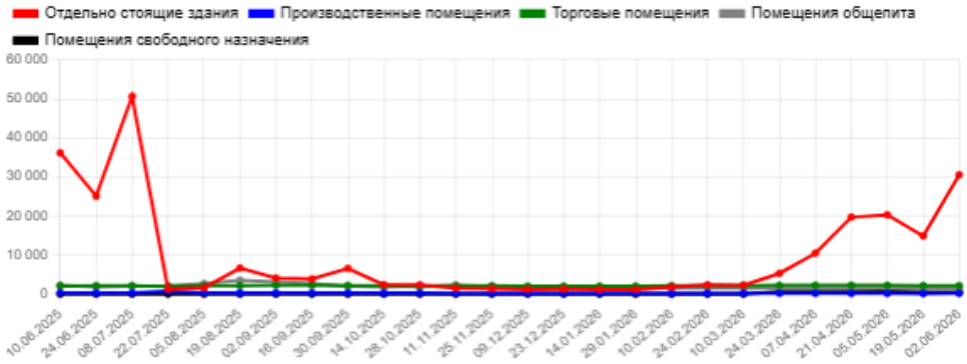


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Офисы (м^2)	145 455 руб.	- 39 309 руб. За м^2	1 473 500 ... 682 550 000 руб. за объект

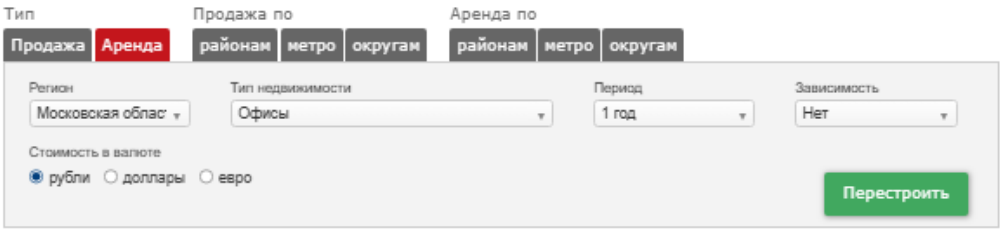
https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kommercheskoy/#form9



Рассчитываем по параметрам: Московская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м^2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Отдельно стоящие здания (м^2)	30 532 руб.	- 5 619 руб. За м^2	18 000 ... 1 817 780 000 руб. за объект
Производственные помещения (м^2)	163 руб.	- 160 руб. За м^2	20 001 ... 6 319 250 руб. за объект
Торговые помещения (м^2)	2 159 руб.	+ 71 руб. За м^2	17 100 ... 1 430 000 руб. за объект
Помещения общепита (м^2)	1 523 руб.	- 758 руб. За м^2	150 000 ... 1 300 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м^2)	552 руб.	+ 552 руб. За м^2	6 410 ... 6 319 250 руб. за объект



Рассчитываем по параметрам: Московская область. Офисы. Офисы. Аренда. Цена за м^2

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Офисы (м^2)	486 руб.	- 109 руб. За м^2	9 583 ... 884 714 руб. за объект

https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-arendy-kommercheskoy/#form10

Своб. назнач. 73 м² за 8 млн. руб.

УСН · 109 589 руб. за м²

Отчёт по объекту

+7 985 896-59-09

Написать сообщение

Электросталь

Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Октябрьская улица, 26

Лучшее предложение на рынке, о деталях и преимуществах: - Помещение 73 кВ м - Отдельный вход - Центральные коммуникации: свет 15 кВт, отопление , вода горячая и холодная, канализация Это идеальное решение для тех, кто ищет компактное и функциональное пространс...

+7 985 896-59-09 | В избранное | Пожаловаться | 3 недели назад

11 500 000 ₽ 126 374 ₽ за м²

Свободного назначения

Спортивная ул., 47Б

Получайте пассивный доход сразу после покупки помещения! Одновременно с арендным бизнесом вы получаете хорошее помещение свободного назначения общей площадью 91м. Кв.: - расположенное на 1-м этаже жилого кирпичного дома. -...

8 апреля 11:29

Дмитрий К

2 завершённых объявления

Документы проверены

16 150 000 ₽ с НДС 74 734 ₽ за м²

Свободного назначения, 216.1 м²

Онлайн-показ

Ул. Карла Маркса, 4

Продаётся коммерческое помещение свободного назначения по адресу г. Электросталь ул. Карла Маркса д.1. Обьект идеально подойдёт для бизнеса благодаря своей доступности и функциональности! Почему это выгодная покупка?...

2 недели назад

Первое брокерское агентст...

373 завершённых объявления

Реквизиты проверены

Офис, 110 м²
11 000 000 ₽ 100 000 ₽ за м²
Спортивная ул., 24
Продается офис, на восточной стороне города, пять просторных кабинетов, большая приемная. Офис очень теплый и можно сделать очень уютным! Рядом автобусная остановка, модно доехать с любой стороны города. Отдельный вход,...
4 сентября 2022

Юлия
93 завершённых объявления
Документы проверены

Продажа помещения в ЖК "Высоково"
25 000 000 ₽ 149 701 ₽ за м²
Надёжный партнёр
ул. Захарченко, 12
Хотите масштабировать свой бизнес и ищите новое помещение? Это то, что Вам нужно! Помещение-распашонка, свободного назначения 167 кв. М в новом ЖК «Высоково». Расположено на 1 этаже жилого многоквартирного дома с...
4 марта 20:33

Капитал-Недвижимость
524 завершённых объявления
Реквизиты проверены
Документы проверены
яПомогаю

Нежилое помещение
6 999 999 ₽ 147 059 ₽ за м²
ул. Победы, 5
В продаже встроенное помещение в здании гражданского назначения, поз. 30, 31, назначение: нежилое, общая площадь 47,60 (сорок семь целых шесть десятых) кв. М., этаж 2, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Победы, д.5...
4 марта 09:29

Антон
442 завершённых объявления
Документы проверены
яПомогаю Самозанятый

Продам помещение свободного назначения, 607.3 м²
36 800 000 ₽ 60 596 ₽ за м²
Надёжный партнёр
Коллективная ул., 16
Арт. 90132658 Помещение свободного назначения, 607,3 м². Московская область, Электросталь, Коллективная ул., 16. Локация: Помещение: Коммерческие условия: Звоните!
23 января 16:15

СТРИТ' РФ
1686 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Продам ПСН 75 м² с отдельным входом
8 200 000 ₽ 109 333 ₽ за м²
Надёжный партнёр Онлайн-показ
ул. Карла Маркса, 40
Продаётся 1 этаж 75 м². Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 40. Главное: → Отдельный вход с улицы. → Кабинетная планировка — можно сразу работать. → Большие окна: светло + витрина на проезжую часть. → Свой санузел. → Разрешена...
16 февраля 13:43

APP Московская область
780 завершённых объявлений
Реквизиты проверены
Показать телефон
Написать

Продам,кабинетная планировка 108 м²
8 500 000 ₽ 78 704 ₽ за м²
Надёжный партнёр Онлайн-показ
Юбилейная ул., 13
Кабинетная планировка 108 м² на Юбилейной, д 13. От собственника. Без комиссии. Первая линия; отдельный вход; кабинетная планировка; большие окна; рекламная вывеска на фасаде; эвакуационный выход. Свой санузел; 15 квт. Соседи:...
12 февраля 14:29

APP Московская область
780 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Диапазон цен продажи от 60596 до 149701 руб./кв.м. Средняя цена 105148,50 руб./кв.м. без учета скидки на торг, ремонта, местоположения и других факторов, влияющих на стоимость.

1 100 ₽ в месяц за м² 1 100 ₽ в месяц за м²

Аренда от собственника, 128 м²

Собственник | Онлайн-показ

Ул. Ялагина, 13

Сдается в аренду помещение на первом этаже жилого дома, 128м. Кв., под магазин, офис, аптеку, мед. Центр, офис продаж, банк. Высокие потолки, два входа, Первая линия. Автомобильный и пешеходный трафик. Собственник.

20 января 2014

Бабкен
21 завершённое объявление
Документы проверены

Показать телефон

Написать

Свободного назначения, 50.4 м²

990 ₽ в месяц за м² с НДС

Онлайн-показ

Трудовая ул., 45

Сдается помещение в восточной части г. Электросталь, на первой линии, первый этаж 4-этажного «сталинского» жилого дома, возможность размещения наружной рекламы на фасаде имеется, пересечение улиц Трудовая и К. Маркса. Стены-...

24 июля 2019

ЗАО ТПК "ЭЛКО"
90 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Свободного назначения, 106 м²

1 000 ₽ в месяц за м²

Цена и м² актуальны | Надёжный партнёр | Онлайн-показ

БЦ «Фабрика» ›

ул. Тевосяна, 25

Аренда уникального помещения свободной планировки 106 кв. М в престижной Торговой Галерее №2! Представляем вашему вниманию великолепное коммерческое помещение, идеально подходящее для воплощения смелых бизнес-проектов и...

10 августа 2023

Многофункциональный Цен...
70 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Свободного назначения, 60 м²

1 000 ₽ в месяц за м²

ул. Мира, 17

Сдается коммерческое помещение свободного назначения под любую сферу деятельности, от 15 кв м. Полы: плитка, потолок: Армстронг, стены покрашены. Мощность до 50 квт. Высота потолков 3,2 кв. М. Туалет и раковина для общего пользования....

6 ноября 2025

Екатерина
10 завершённых объявлений
Документы проверены

Свободного назначения

955 ₽ в месяц за м² без комиссии

Надёжный партнёр

ул. Корешкова, 6

Сдается помещение свободного назначения (кроме общепита, продуктов питания, КБ, разливных напитков и тд). Помещение находится в проходимом месте, на первом этаже пяти этажного дома, отдельный вход с улицы. Рядом парк, вокзал. Оплата...

4 ноября 2024

АН Эль-Эксперт

247 завершённых объявлений

Реквизиты проверены

Документы проверены

Показать телефон

Написать

Свободного назначения

1 632 ₽ в месяц за м²

Надёжный партнёр

пр-т Ленина, 45

Звонки в будни с 9:00 до 20:00. В выходные с 10:00 до 18:00. Смотреть по договорённости, съедут ориентировочно 10-12 апреля. Центр города, всё в шаговой доступности, отличная проходимость! С/у есть. Свет и воду оплачивает наниматель п...

1 июля 2025

Александр

256 завершённых объявлений

Документы проверены

яПомогаю

Свободного назначения, 83 м²

476 ₽ в месяц за м²

Красная ул., 2

Помещение под любой вид бизнеса. 4 комнаты и холл. Теплое светлое помещение с хорошим ремонтом. Все включено. Отдельно оплачивается электрика. Интернет кабельный. Звоните — пишите договоримся. Собственник.

1 марта 2022

Давид

46 завершённых объявлений

Документы проверены

Сдается на трафике

563 ₽ в месяц за м²

БЦ «Янтарь (Электросталь)» ›

Комсомольская ул., 1

Арендные каникулы и далее сниженная ставка на первый месяц аренды — 30 тыс. Рублей. Сдается в аренду помещение 53.3 квадратных метра с Отличным Трафиком и Удобной Планировкой. В ТЦ есть Фикс прайс, Оптика, Яндекс Маркет,...

24 ноября 2025

Арсен

9 завершённых объявлений

Документы проверены

Свободного назначения, 45.2 м²

1 881 ₽ в месяц за м² без комиссии

Надёжный партнёр

ул. Мира, 19

Сдается помещение в самом центре Электростали, на первой линии улицы Мира. Благодаря высокому пешеходному и автомобильному трафику и отдельному входу с улицы, это место идеально подойдет для бизнеса, которому нужны...

10 марта 12:26

APP Московская область

782 завершённых объявлен

Реквизиты проверены

Свободного назначения, 154.2 м²
1 999 ₽ в месяц за м²
пр-т Ленина, 32/16
Предлагается в аренду помещение от собственника на 1-ом этаже жилого дома. Помещение свободного назначения — 154,2 кв. М по цене 1999 р. Кв. М в месяц (торг). Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Высота потолков — 3,75 м....
2 марта 08:38

Станислав
3 завершённых объявления
Документы проверены

Торговая площадь, 45 м²
2 000 ₽ в месяц за м²
Цена и м² актуальны | Онлайн-показ
Советская ул., 11/2
Аренда от Собственника! - В аренду предлагается торговая площадь на 1 этаже, площадь 89м2., площадью 45м2. - Свободная планировка. - Мокрая точка. - Отдельный вход. - Витринные окна, помещение с ремонтом, расположено на...
1 неделю назад

Надежда
2 завершённых объявления
Реквизиты проверены

Цена 1 кв.м. находится в диапазоне 476 – 2000 руб./кв.м. Средняя цена 1238 руб./кв.м в месяц без учета скидки на торг и других факторов, влияющих на цену аренды.

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

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.
- Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный.
- Объектом сделок на первичном рынке является новая недвижимость, т.е. только что построенные дома, квартиры, офисные и другие помещения. Их могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство.
- На вторичном рынке предоставлено жилье и помещения, которыми уже пользовались по основному назначению.

Первичный рынок отражает объемы созданной жилой недвижимости, а объем вторичного рынка определяется другими факторами: изменением благосостояния населения; доходностью различных инвестиционных объектов; мобильностью трудовых ресурсов; событиями человеческой жизни (свадьба, развод, рождение ребенка в семье, смена места жительства и др.).

Обычно объем вторичного рынка постоянен в силу того, что человеческая жизнь имеет некоторые закономерности. Сдвиги и изменение структуры вторичного рынка на региональном уровне происходят достаточно редко и обычно вызваны либо изменением состава населения (миграция, рост численности населения), либо изменением экономической ситуации в регионе (закрытие производств, ухудшение экологической обстановки).

Переход к рыночной экономике обусловил превращение недвижимости в товар, который может быть объектом купли-продажи, а значит, к нему применимо понятие стоимости. Система цен на недвижимость имеет специфику. Цена объекта

недвижимости представляет собой сумму цен здания и соответствующего земельного участка, на котором здание находится. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает цена соответствующего земельного участка. Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками.

Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка. К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:
- фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;
- фактор замещения (взаимозаменитель) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;
- фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);

- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конфетного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Некоторые районы могут находиться в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Это самым непосредственным образом воздействует на нестабильность рынка недвижимости. Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

На уровень цен первичного и вторичного рынка влияют переменные:

- фактор условия ведения бизнеса в городе;
- фактор уровня жизни;
- политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;
- уровень платежеспособного спроса населения региона;
- себестоимость строительства;
- доступность кредитов и жилищных субсидий;
- макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.). Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами.

Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;
- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, по социальным договорам и т.п.);
- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный для себя объект. Все это приводит к тому, что «истинная» рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости никому не известна, и в результате многие объекты продаются и много дороже, и много дешевле их оценочной стоимости. Посредники (риелторы, оценщики) говорят, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор.

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рыка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

Факторы влияния. Учитываемые факторы Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень (страна)

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

Экономические Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости Социальные Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости Физические Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические Политические Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

2-й уровень (город, район) Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Местоположение Транспортная доступность; наличие объектов соцкульта; пешеходная доступность Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение Физические характеристики Физические параметры; функциональная пригодность и использование Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации Условия продаж Залоги и заклады; особые условия сделок Мотивы продавцов и покупателей Временные факторы Дата оценки Дата известных сделок по аналогам Условия финансирования Сроки кредитования; процентные ставки Условия выделения средств

3-й уровень (здание) Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Архитектурно-строительные Объемно— планировочные показатели Финансово-эксплуатационные Доходы Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

В настоящем отчете для определения величины корректировок по ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, оценщиком была использована информация из следующих источников:

- НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" - информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) - statrielt.ru;
- Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)
- Справочник оценщика – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025.
- Справочник оценщика и судебного эксперта– 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.
- Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается.

https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Одним из наиболее важных факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимости, является принцип наиболее эффективного использования. Он определяется как наиболее вероятное, разрешенное законом и рентабельное использование объекта недвижимости на момент оценки.

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физически реальная возможность возведения сооружения на рассматриваемом участке, либо проведение улучшений объекта, с целью лучшего и наиболее эффективного использования.

2. Юридическая правомочность (допустимость с точки зрения законодательства) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, в т.ч. экологическому, распоряжениям о зонообразовании, положениям об исторических зонах, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить приемлемый доход собственнику объекта недвижимости.

4. Максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость самого объекта.

В рамках настоящего отчета не проводилось дополнительных специальных исследований в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, на основании вышеизложенного, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективному использованию объекта оценки соответствует его использование как помещения свободного назначения.

9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки,

целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом

рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может

использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.
Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.
Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.
Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.
Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.
Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).
Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.
Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.
Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.
Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».
Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

9.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных

объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

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

Сбор общих данных и их анализ

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

Сбор специальных данных и их анализ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение, что наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве торгово-офисного помещения, либо помещения свободного назначения.

Применение подходов и методов оценки

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

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

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

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

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;

4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

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

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

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

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

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Поскольку можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений оценщик считает целесообразным применение сравнительного подхода к оценке.

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

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

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

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

В качестве метода в рамках сравнительного подхода оценщик считает возможным применение одного из количественных методов к оценке и использует в данном отчете **метод корректировок** или его разновидность - **метод сравнения продаж.** Метод сравнения продаж соотносится с методом корректировок (наименование в соответствии с ФСО №7) по методике расчетов и рассматривается как равнозначный.

Применение метода сравнения продаж обусловлено наличием достаточного количества рыночных данных, позволивших произвести подбор объектов-аналогов, выбор и анализ ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объекта оценки и каждого объекта-аналога, выявить различия, скорректировать цену объекта-аналога или ее удельный показатель по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:

1) исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов;

2) выбор подходящих единиц измерения или сравнения и ценообразующих факторов или элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

3) сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта**,** корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей;

4) расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость. Для сравнения

объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Поскольку существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен генерировать объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы оценщик считает целесообразным применение доходного подхода к оценке.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

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

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

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

В качестве метода в рамках доходного подхода оценщик считает возможным применение метода прямой капитализации.

***Применение метода прямой капитализации обусловлено тем, что объект оценки не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, а его фактическое использование соответствует наиболее эффективному использованию*.**

При применении доходного подхода структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого единым объектом недвижимости (объектом оценки и земельным участком под ним) при его наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

3) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на ставку капитализации;

4) расчет стоимости объекта оценки путем вычитания из полученной стоимости единого объекта недвижимости ранее определенной стоимости земельного участка под объектом оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

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

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). ФСО № 7 п.24, пп. в.

Сфера применения затратного подхода и ограничения

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

а) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

б) определение рыночной стоимости старых по возрасту объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;

в) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;

г) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

д) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается стоимость строительства нового здания. Сумма полученного значения стоимости воспроизводства или замещения и рыночной стоимости земельного участка представляет рыночную стоимость оцениваемой недвижимости, определенную затратным подходом.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участка и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1. Оценка рыночной стоимости (рыночной стоимости права собственности) земельного участка под объектом оценки, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
2. Расчет стоимости нового строительства объектов оценки как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
3. Расчет стоимости общего накопленного износа объектов оценки, как суммы физического, функционального и внешнего износа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

Согласно п. 24 пп. б ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. расчет по типовым сметам, УПВС, УПСС, и т Официально подтвержденная смета затрат, включающая в себя покупку участка, и строительства на нем здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, с учетом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведет к большой погрешности в расчетах, Оценщик так же учел, что во многих случаях затратный подход в оценки недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам,

Также объект оценки является встроенным помещением и применение затратного подхода не представляется возможным.

Таким образом,* согласно ФСО № 7 п.24, пп. б,в., так как существует достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке *и в силу других изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

10.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки используем метод сравнения продаж.

Математическую модель оценки объекта методом сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^{k} W_i \times C_{oi}$$

где: k – количество аналогов,

C_o – рыночная стоимость объекта оценки,

C_{oi}– рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,

W_i– вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^{k} W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

где: $Ц_i$ – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} Δц_{ij}$$

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

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки.

Произведем поэтапное применение метода согласно вышеописанной последовательности определения стоимости методом сравнения продаж, для чего на первом этапе произведем исследование рынка и выбор объектов-аналогов, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных и правилах отбора объектов-аналогов.

Исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

Из представленных на рынке предложений на дату оценки были выбраны предложения к продаже объектов торгово-офисной недвижимости наиболее схожих по своим характеристикам с объектом оценки. Объекты-аналоги, вошедшие в выборку, представлены в таблице 10.2.1.

Характеристика объектов аналогов

Таблица 10.2.1

Объекты аналоги	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Характеристика	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Функциональное назначение, возможное	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения

использование, тип здания (помещения)			
Цена предложения, руб.	8 000 000	11 500 000	16 150 000
Цена предложения, руб./кв.м.	109 589	126 374	74 734
Юридические права (передаваемые имущественные права) на здания	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка - дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Октябрьская ул., 26	Московская обл., Электросталь, Спортивная ул., 47Б	Московская обл., Электросталь, ул. Карла Маркса, 4
Расположение относительно «красной» линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Транспортная доступность (удобство доступа)	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Наличие отдельного входа	да	да	да
Физические характеристики:			
- общая площадь здания (помещения), кв.м.	73,0	91,0	216,1
- этаж	1	1	1
- материал стен	капитальные	капитальные	капитальные
- год постройки здания	н/д	н/д	н/д
- техническое состояние зданий (помещений)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
-наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
- внутренняя отделка помещений	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость:	Собственность	Собственность	Собственность
- права на земельный участок под объектом			
Тип помещения	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Источники получения информации (скриншот интернет страницы с объявлением и данными о контактном лице и номере телефона по	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/330201354/?context=4.vXsacN37YWQ.ZoD_Jz9KPWJ7mnplmVYFOiOZVQ8-figA-nliHmUJkYv-OBjZ6caVh5yRyti__hQp	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8087297213?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2N	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_216.1_m_8090412309?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOj

указанной ссылке представлен после таблицы)	JUhwrMofDPckuJneuA2zCiGp2RK5TbLfShhQfgwxGF6nPfE&mlSearchSessionGuid=c49dfd4335c0bdd2afc26148a11891fc	hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2WHdFMUxGRkZxYTFvZVNJIjt9bNLEZj8AAAA	EzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

*Так как у оценщика не было возможности осмотра всех объектов-аналогов, корректировки, выводы и заключения выполнены на основании информации предоставленной продавцом объектов-аналогов при допущении, что информация является достоверной, а также другой информации, полученной в результате данной оценки.

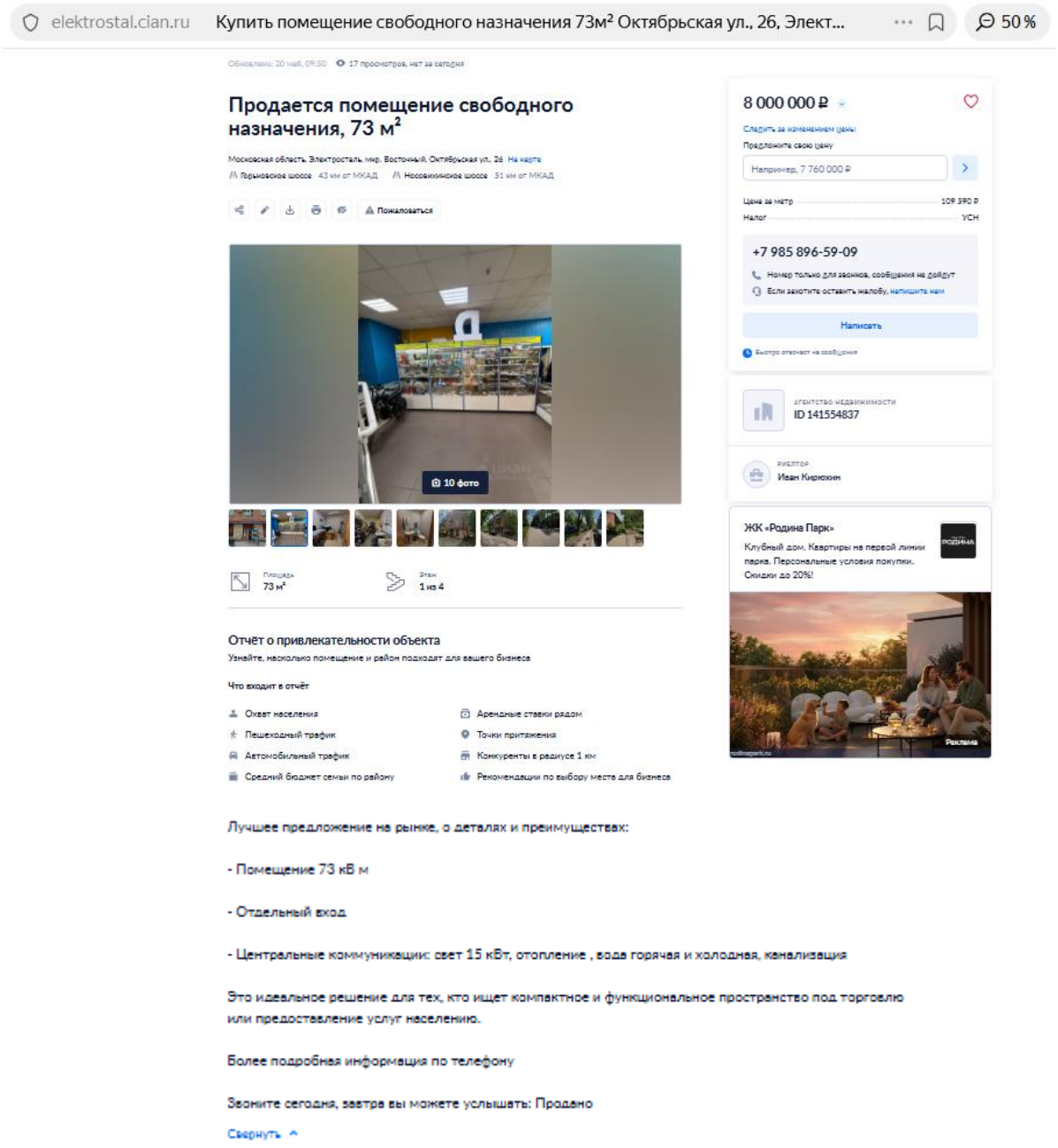


Рис. 10.2.1. Сведения по объекту-аналогу №1.

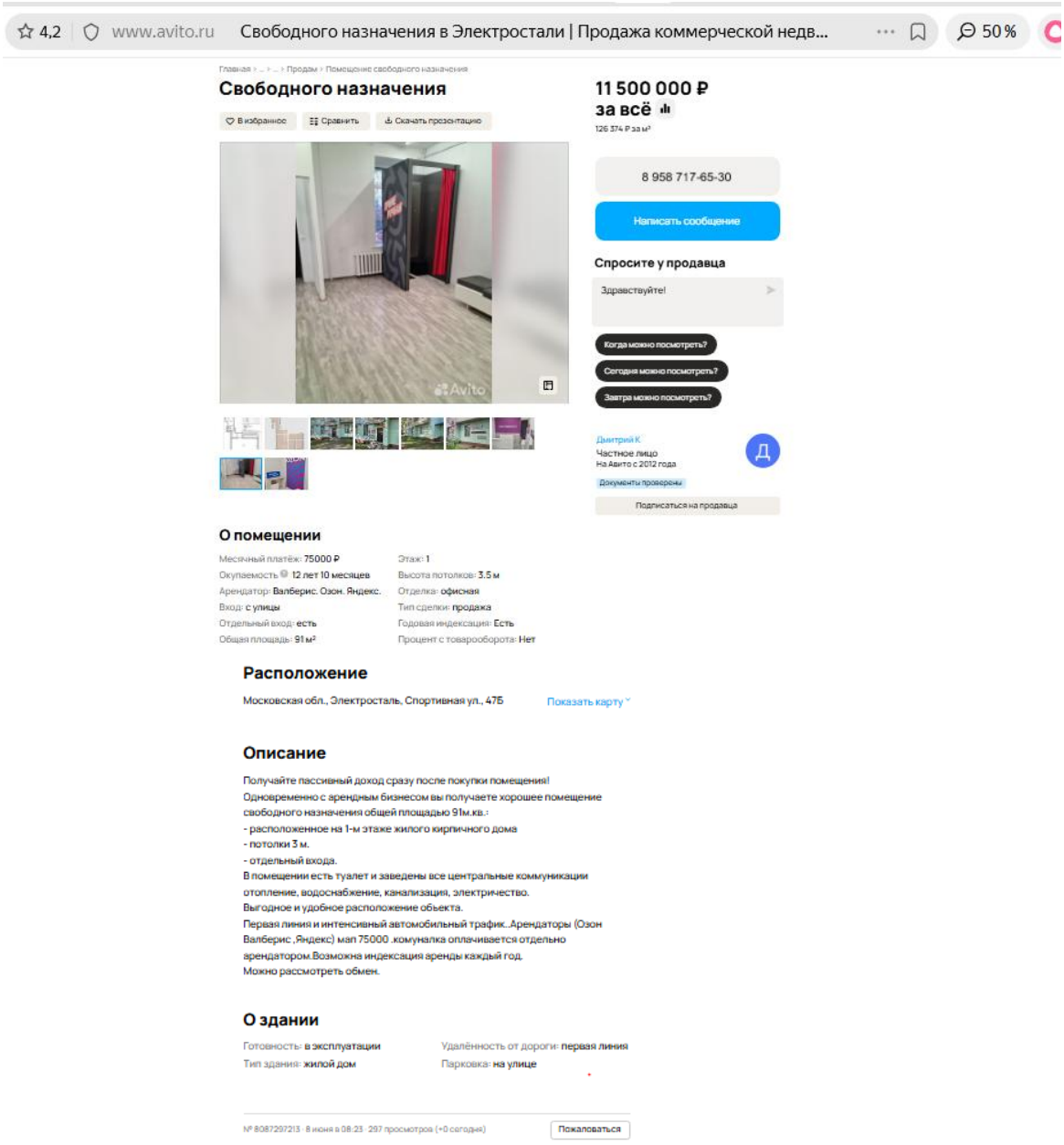


Рис. 10.2.2. Сведения по объекту-аналогу №2.

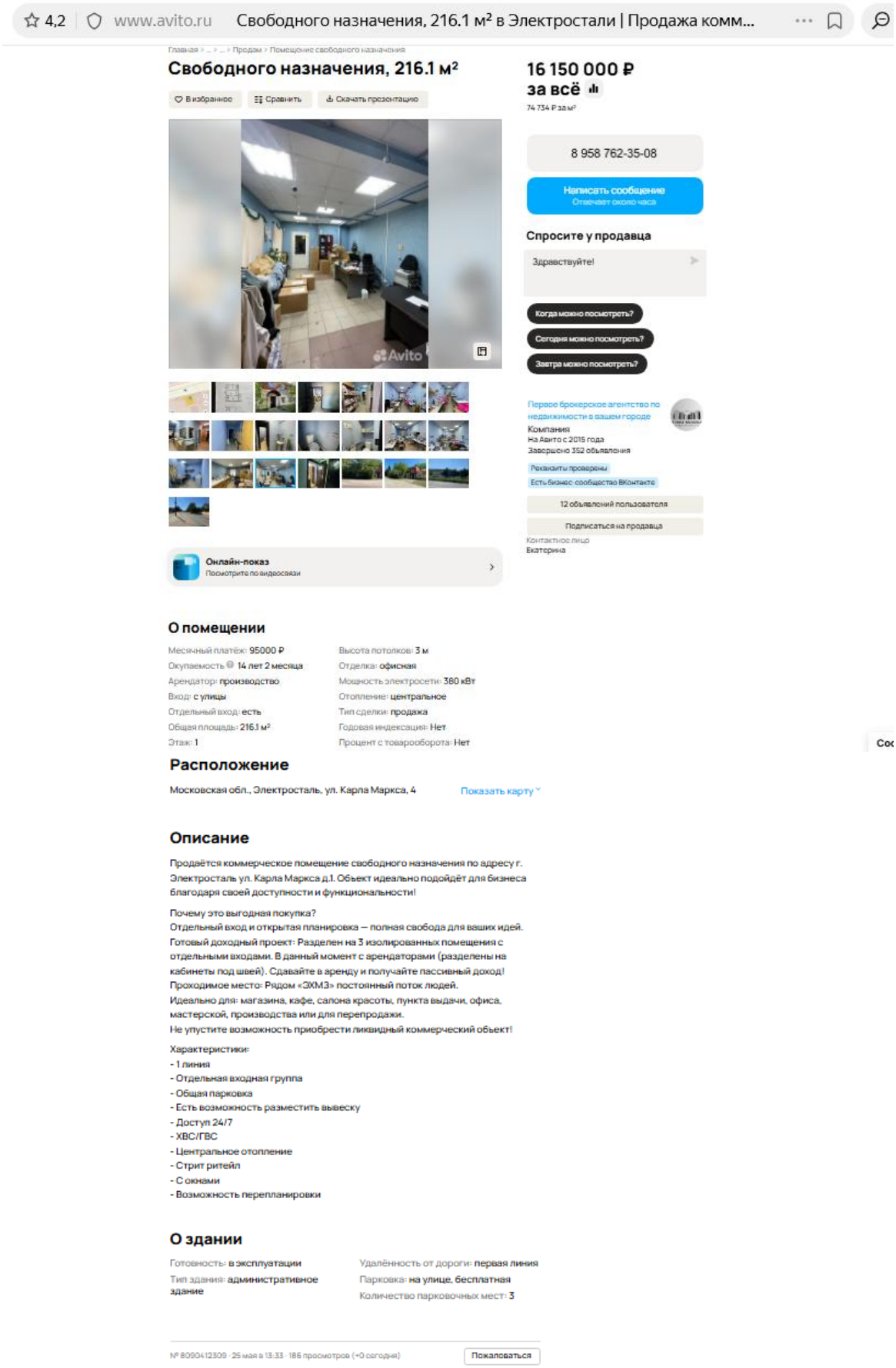


Рис. 10.2.3. Сведения по объекту-аналогу №3.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.[‡‡]

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^{n} (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i-ый элемент выборки;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1,...,n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^{n} x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.[§§]

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.

Таблица 10.2.2- Расчет коэффициента вариации

Результаты анализа выборки цен-предложений					
№ п/п	Стоимость, руб./кв. м	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	109 589	103 566	26 342	25,43	33%
Объект-аналог №2	126 374				
Объект-аналог №3	74 734				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%,

[‡‡] https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика)

[§§] https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое_ожидание

то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений[***]. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 25,43 %, что позволяет сделать вывод о достаточной репрезентативности выборки, и расчеты могут быть проведены.

Корректировки цен предложения объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр), так и для цены в целом. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнительного анализа объектов оценки и аналогов.

Чтобы привести объекты-аналоги к объектам оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) объектов аналога по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. В настоящем отчете оценщик для выполнения расчетов использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке торгово-офисной недвижимости удельные показатели стоимости (единицы сравнения) - 1 **квадратный метр** общей площади объектов после внесения корректировок на местоположение и выделение из стоимости единых объектов недвижимости стоимости зданий. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Необходимо привести объекты аналоги к объекту оценки на дату оценки, для чего требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) каждого объекта аналога по каждой позиции элементов сравнения.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, могут быть рассмотрены следующие типичные элементы сравнения:

1) передаваемые имущественные права;

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

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

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

5) вид использования и (или) зонирование;

6) местоположение объекта;

7) физические характеристики объекта;

8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

9) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Если рассматриваемые сопоставимые характеристики оцениваемого участка выше, чем характеристики аналогов, то в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится положительная поправка (корректирующий коэффициент больше единицы; положительная процентная поправка). Когда рассматриваемые сопоставимые характеристики объекта оценки ниже, чем характеристики аналогов, в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится отрицательная поправка (корректирующий коэффициент меньше единицы; отрицательная процентная поправка).

[***] http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html

По следующим элементам сравнения различия между объектом оценки и объектами-аналогами не были выявлены, корректировки по данным элементам сравнения не вносятся:

1) передаваемые имущественные права;

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

3) дата предложения

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

5)вид использования и (или) зонирование;

8)наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Наличие НДС в цене

Часть аналогов предлагается физическими лицами или плательщиками УСН, часть продавцов являются плательщиками НДС. С одной стороны, УСН не позволяет собственнику возместить НДС, с другой – это позволяет сэкономить на налоге на прибыль.

Таким образом, для плательщика НДС указанные ставки буду включать НДС, а НДС не будет выставляться отдельным счетом в дополнение, снижая конкурентоспособность помещения на рынке завышенными ставками.

Все расчеты ведутся из допущения, что заявленные суммы продажи включают НДС (так как при смене налогового режима у собственника по договору не сможет измениться).

По оставшимся элементам сравнения оценщиком были выявлены различия между объектом оценки и объектами-аналогами, что требует внесения в цену объектов-аналогов соответствующих корректировок. Представим далее описание необходимых корректировок для объектов-аналогов:

1. Условия рынка - скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга).

Скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга). По мнению оценщика, цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, происходят по более низким ценам в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)

Рис. 10.2.4

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,07	9,28	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,36	8,95	15,88

Корректировка составила -12,07% или 0,8793.

Корректировка на местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Электросталь, отличий по местоположению не выявлено.

Введем корректировку на красную линию.

Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)

Рис. 10.2.5

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

Отличий не выявлено, корректировка не применялась

3. Физические характеристики объекта.

3.1.Техническое состояние. Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену. Принимая, что процент физического износа равен проценту снижения стоимости объектов по сравнению с новым, корректируем стоимость объектов аналогов так, как если бы их износ равнялся износу объекта оценки.

В данном случае, при оценке физического износа, целесообразно воспользоваться общей таблицей для оценки физического состояния строительных объектов («Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312), "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)).

Таблица 10.2.3

Состояние объекта	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21-40
Неудовлетворительное (условно удовлетворительное)	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	61-80

Состояние объекта	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Непригодное (аварийное)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81-100

Техническое состояние объектов-аналогов определено на основании сведений, полученных от продавцов.

Корректировка вносится согласно Статриелт[†††]

Рис. 10.2.6

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

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

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,89	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с неустранимыми изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима [illegible]	0,38	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,06	0,39	0,17

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит: 1,00.

3.2 Состояние отделки– Состояние отделки, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Величина корректировки определялась на основании данных Статриелт[‡‡‡]

Рис. 10.2.7

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Итоги расчетов Statriel на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,66	1,48
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,13	1,31	1,21
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,77	0,91	0,83
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,31	1,63	1,46
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,11	1,29	1,19
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,78	0,95	0,86

Корректировка для аналогов составит: 0,86.

3.3. Наличие коммуникаций и средств связи. При разнице в обеспеченности объектов-аналогов и объектов оценки инженерными коммуникациями, средствами связи, необходимо корректировать стоимость объектов-аналогов.

[†††] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika- na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3934-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

[‡‡‡] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4050-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.4. Корректировка на эффект масштаба. Масштабный эффект - это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (арендную ставку). При проведении оценки недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов приходится применять аналоги, различающиеся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом. Ретроспективные данные показывают, что имеется тенденция снижения стоимости прав собственности с возрастанием.

Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область).

Рис. 10.2.8

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,28	1,43	1,59	1,75	1,90
	100–300	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,67
	300–500	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,49
	500–1000	0,70	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33
	1000–2000	0,63	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
	2000–5000	0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09
	5000>	0,53	0,60	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00

Таблица 10.2.4

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	495,0	73,0	91,0	216,1
Корректировка		0,78	0,78	0,89

3.5. Корректировка на тип помещения. Корректировка вводится согласно данным Статриелт.§§§

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,96	0,92
Назначение здания, помещения	**Тип здания**	**Нижняя граница**	**Верхняя граница**	**Среднее значение**
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,88	0,97	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,83	0,92	0,88

Корректировка ко всем аналогам составила 1,09 (=1/0,92).

3.6 Корректировка на отдельный вход. Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)

§§§ https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4049-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-01-2026-goda

Рис. 10.2.9

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Корректировка не применялась.

3.7 Корректировка на тип парковки.

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.8. Корректировка на материал стен. Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.9. Корректировка на этаж.

Корректировка на основании данных -Справочник оценщика и судебного эксперта– 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Рис. 10.2.10

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,09	1,15	1,24
	2 этаж и выше	0,92	**1,00**	1,05	1,13
	цоколь	0,87	0,95	**1,00**	1,07
	подвал	0,81	0,88	0,93	**1,00**

евич Данилов

Так как объект оценки расположен на двух этажах, а аналоги на первых этажах, ко всем аналогам применялись понижающие корректировки в размере 0,96 (=(1*0,50+0,92*0,50)/1)

В нижеследующей расчетной таблице оценщиком произведено внесение определенных выше корректировок в цены объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости одного квадратного метра объекта оценки.

Таблица 10.2.5

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения (продажи), руб.		109 589	126 374	74 734
Корректировка на условия рынка (скидка к ценам предложения)		0,8793	0,8793	0,8793
Скорректированная цена, руб.		96 362	111 121	65 714
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		96 362	111 121	65 714
Корректировка на красную линию		1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м.		96 362	111 121	65 714
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		96 362	111 121	65 714
Корректировка на состояние отделки		0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, руб./кв.м.		82 871	95 564	56 514
Корректировка на наличие коммуникаций и средств связи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		82 871	95 564	56 514
Корректировка на эффект масштаба		0,78	0,78	0,89
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 639	74 540	50 297
Корректировка тип помещения		1,09	1,09	1,09
Скорректированная цена, руб./кв.м.		70 457	81 249	54 824
Корректировка на вход		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		70 457	81 249	54 824
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		70 457	81 249	54 824
Корректировка на этаж		0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.		67 639	77 999	52 631
Общая валовая коррекция, руб./кв.м.		53 586	61 793	31 157
Удельный вес объекта-аналога в итоговой стоимости объекта оценки		0,315	0,315	0,370
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	**65 349**			

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.

Таблица 10.2.6- Расчет коэффициента вариации

Результаты анализа выборки цен-предложений					
№ п/п	Стоимость, руб./кв. м	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	67 639	66 090	12 755	19,30	33%
Объект-аналог №2	77 999				
Объект-аналог №3	52 631				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений[****]. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 19,30 %, что позволяет сделать вывод о достаточной репрезентативности выборки, и расчеты проведены верно.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Итоговое значение рыночной стоимости квадратного метра объекта оценки, полученное сравнительным подходом (методом сравнения продаж), рассчитывается на основании скорректированных цен предложений объектов-аналогов по формуле:

[****] http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html

$$C_{кв.м} = \sum C_n \frac{\frac{S_n}{\sum_{i=1}^{j} |\Delta_{ni}|}}{\sum_{n=1}^{k} \frac{S_n}{\sum_{i=1}^{j} |\Delta_{ni}|}};$$

где:

$C_{кв.м}$ – согласованная рыночная стоимость объекта оценки за единицу сравнения, руб./кв.м.;

C_n – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.;

S_n – цена продажи (предложения) объекта-аналога, руб./кв.м.;

$|\Delta_{ni}|$ - модуль относительной денежной поправки к цене продажи n-го объекта-аналога по i-му элементу сравнения, руб.;

k – количество использованных объектов-аналогов;

j – количество элементов сравнения.

Данная методика согласования предложена к использованию преподавателем ОГТУ Евсеевым А.С., кафедра экономики и менеджмента, в ходе обучения оценщиком по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки будет определяться по формуле:

$$C_р = C_{кв.м} \times S,$$

где:

$C_р$ – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методом сравнения продаж, руб.;

$C_{кв.м.}$ – согласованная рыночная стоимость за единицу сравнения, руб./кв.м.;

S – общая площадь объекта оценки, кв.м..

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

Таблица 10.2.7

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб.
1	- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6	**31 040 775**

10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В настоящем отчете в рамках доходного подхода к оценке объекта оценки используем метод прямой капитализации.

Произведем поэтапное применение метода согласно ранее описанной последовательности определения стоимости методом прямой капитализации, для чего на первом этапе произведем определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании.

Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании.[††††]

В рамках доходного подхода оценщик работает со следующими уровнями дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от объекта оценки при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обыкновенно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок или других источников дохода.

ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_a;$$

где: S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

C_a - арендная ставка за один кв.м. площади.

Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД)– это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и от недосбора арендных платежей с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии такой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик, прежде всего, анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т. е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($К_{нд}$):

$$К_{нд} = Д_п \times \frac{T_c}{N_a},\ \text{где:}$$

$Д_п$– доля единиц объекта недвижимости, в котором в течение года перезаключаются договоры;

T_c – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

Коэффициент загрузки

$К_{загрузки} = 1 - К_{нд}$, желательно поддерживать на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и практически не зависит от уровня загрузки.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

Приведем последовательность расчета чистого операционного дохода:

1. Определение потенциального валового дохода

[††††]Описание структуры доходного подхода - источник: учебник Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.: ил.

2. Определение потерь от недозагрузки (ПВД - максимальный доход, который способен приносить объект оценки - должен быть скорректирован на коэффициент недоиспользования).

3. Определение действительного валового дохода.

4. Определение операционных расходов.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта называются операционными расходами.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы - расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество; страховые взносы (платежи по страхованию имущества); платежи за земельный участок);
- условно-переменные расходы – расходы, наличие которых зависит от вида деятельности, осуществляемой предприятием. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

- расходы на замещение, или резервы. К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений (кровля, покрытие пола и др.). Расходы на замещение рассчитываются как ежегодные отчисления в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации). В расчете подразумевается, что деньги откладываются (резервируются), хотя большинство владельцев недвижимости в действительности их не резервируют. Следует отметить, если владелец планирует замену изнашивающихся улучшений в течение срока владения (горизонта расчета), то указанные отчисления необходимо учитывать при расчете стоимости недвижимости рассматриваемым методом, поскольку, если не учесть резерва, чистый операционный доход будет завышенным.

5. Определение чистого операционного дохода.

Расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

Базовая формула для расчета стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода имеет следующий вид:

$$C_{оц} = \frac{ЧОД}{C_{кап}}, \text{ где:}$$

$C_{оц}$– рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

$C_{кап}$ – ставка капитализации.

Согласно п.23,ж Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития России от 25 сентября 2014 г. №611: «для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи».

Таким образом, все доходы для объекта оценки прогнозируются от сдачи его площадей в аренду в соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования объекта оценки.

Определение наиболее вероятной ставки арендной платы при расчете по методу прямой капитализации производится на основании рыночных данных по предложению аналогичных помещений/зданий для сдачи в аренду.

Определим возможные ставки арендной платы для объекта оценки, используя метод сравнения продаж. Данный метод позволяет определить наиболее вероятные ставки арендной платы, используя данные о рынке предложений аналогичных объектов для сдачи в аренду.

Проведя анализ предложений по аренде недвижимости торгово-офисного назначения, оценщик произвел выборку объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки, исходя из характеристик местоположения, величины общей площади, назначения и технического состояния объектов.

Оценщик определяет размер чистой арендной платы, в связи со сложившейся на рынке недвижимости практикой сдачи в аренду и установления арендных ставок.

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки используем метод сравнения продаж.

Математическую модель оценки объекта методом сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^{k} W_i \times C_{oi}$$

где: k – количество аналогов,

C_o – рыночная стоимость объекта оценки,

C_{oi}– рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,

W_i– вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^{k} W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

где: $Ц_i$ – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} \Delta ц_{ij}$$

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

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки.

Произведем поэтапное применение метода согласно вышеописанной последовательности определения стоимости методом сравнения продаж, для чего на первом этапе произведем исследование рынка и выбор объектов-аналогов, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных и правилах отбора объектов-аналогов.

Исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

Из представленных на рынке предложений на дату оценки были выбраны предложения к продаже объектов торгово-офисной недвижимости наиболее схожих по своим характеристикам с объектом оценки. При формировании выборки оценщик основывался на том, что объекты имеют отличия и эти отличия можно скорректировать в достоверных пределах. Таким образом, торгово-офисные объекты, анализируемые в качестве объектов-аналогов должны быть соизмеримы по площади с объектом оценки, относится ко I-III группе капитальности, должны располагаться в районе расположения объекта оценки или в схожих по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги, вошедшие в выборку, представлены в таблице 10.3.1.

Характеристика объектов аналогов торгово-офисного назначения

Таблица 10.3.1

Объекты аналоги	**Объект аналог №1**	**Объект аналог №2**	**Объект аналог №3**
Характеристика	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения

Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Цена предложения, руб./мес.	75 000,00	70 000,00	126 880,00
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	955,41	1631,70	1100,00
Юридические права (передаваемые имущественные права) на помещения	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка - дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Московская обл., Электросталь, ул. Корешкова, 6	Московская обл., Электросталь, пр-т Ленина, 45	Московская обл., Электросталь, ул. Ялагина, 13
Расположение относительно «красной» линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Транспортная доступность (удобство доступа)	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Наличие отдельного входа	да	да	да
Физические характеристики:	78,5	42,9	128
- общая площадь здания (помещения), кв.м.			
- этаж	1	1	1
- материал стен	капитальные	капитальные	капитальные
- год постройки здания	н/д	н/д	н/д
- техническое состояние зданий (помещений)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
- наличие необходимых инженерных коммуникаций и средств связи	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
- внутренняя отделка помещений	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость:	Собственность	Собственность	Собственность
- права на земельный участок под объектом			
Тип помещения	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Состав арендной ставки	Коммунальные расходы включены, кроме электроэнергии и водоснабжения,	Коммунальные расходы включены, кроме электроэнергии и водоснабжения,	Коммунальные расходы не включены Эксплуатационные расходы включены

	Эксплуатационные расходы включены	Эксплуатационные расходы включены	
Источники получения информации (скриншот интернет страницы с объявлением и данными о контактном лице и номере телефона по указанной ссылке представлен после таблицы)	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4309808228?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAODYToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7470788029?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBSmRZemRTeFF6SDdESjlWIjt906Iv_j8AAAA	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ot_sobstvennika_128_m_267565649?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4NWdHZzA3bzlXcktBR0xlIjt9-Pndoj8AAAA

*Так как у оценщика не было возможности осмотра всех объектов-аналогов, корректировки, выводы и заключения выполнены на основании информации предоставленной продавцом объектов-аналогов при допущении, что информация является достоверной, а также другой информации, полученной в результате данной оценки.

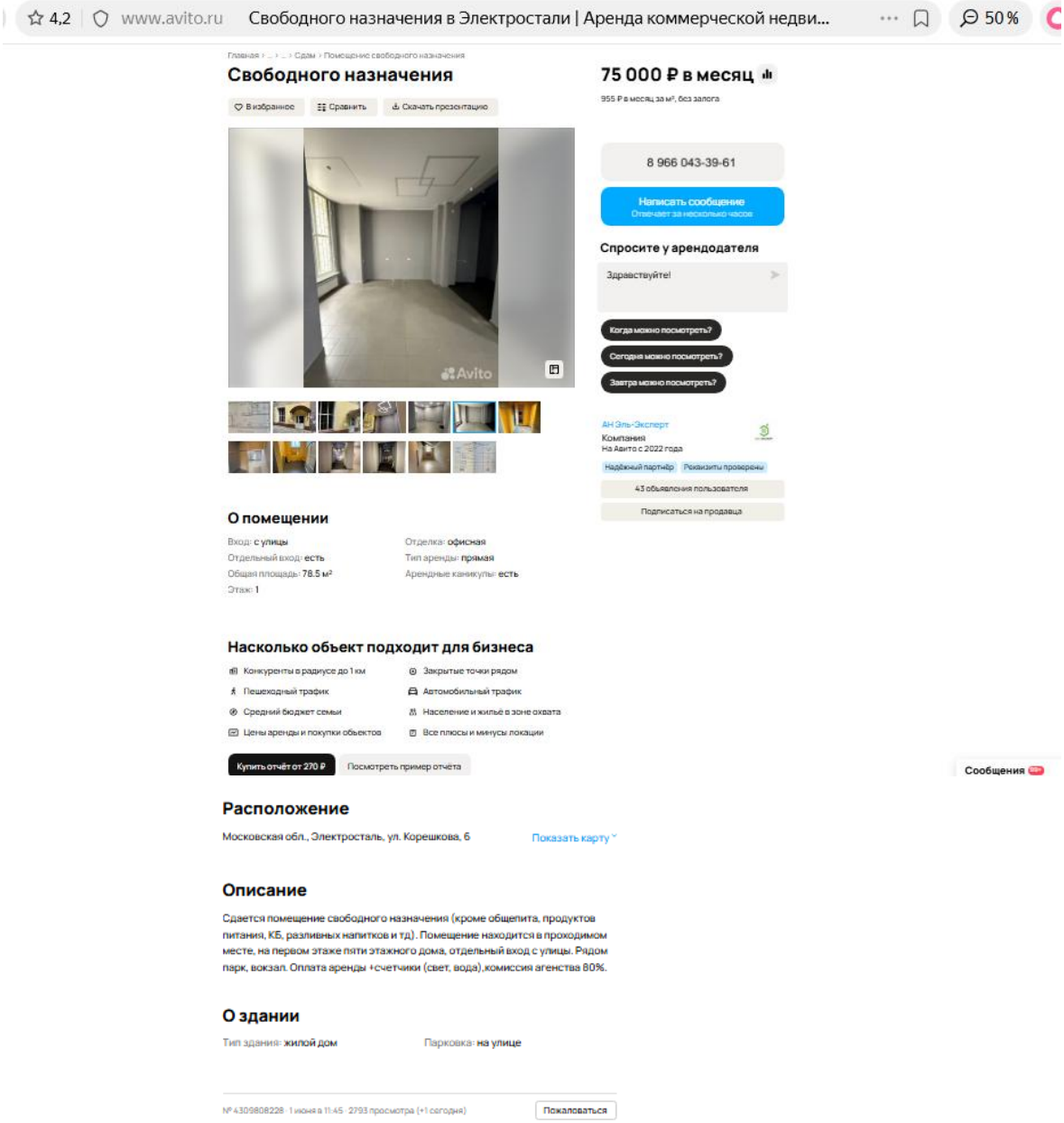


Рис. 10.3.1. Сведения по объекту-аналогу №1.

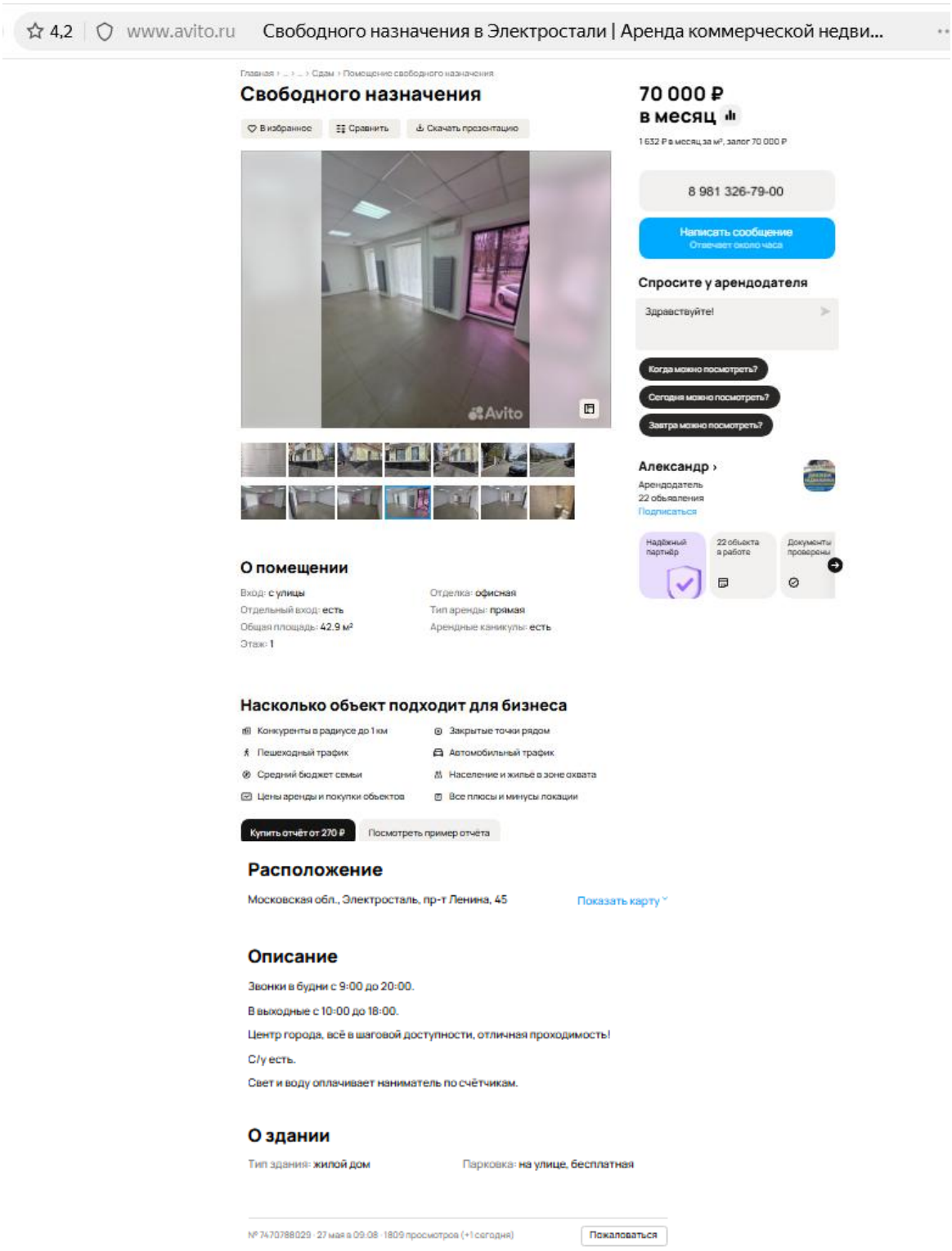


Рис. 10.3.2. Сведения по объекту-аналогу №2.

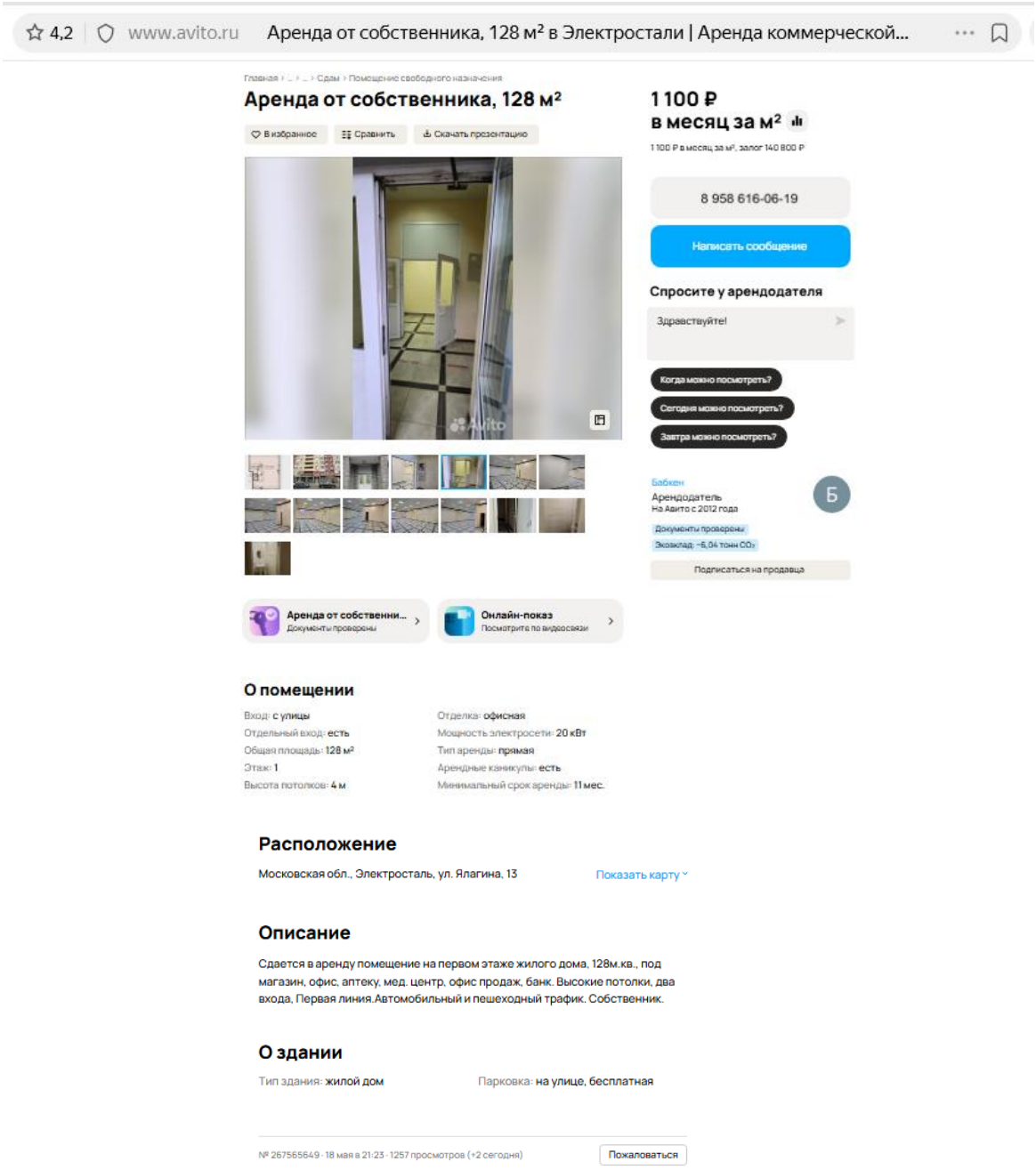


Рис. 10.3.3. Сведения по объекту-аналогу №3.

Корректировки цен предложения объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр), так и для цены в целом. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнительного анализа объектов оценки и аналогов.

Чтобы привести объекты-аналоги к объектам оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) объектов аналога по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. В настоящем отчете оценщик для выполнения расчетов использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке торгово-офисной недвижимости удельные показатели стоимости (единицы сравнения) - 1 **квадратный метр** общей площади объектов после внесения корректировок на местоположение и выделение из стоимости единых объектов недвижимости стоимости зданий. Корректировки цен могут рассчитываться в

денежном или процентном выражении. Необходимо привести объекты аналоги к объекту оценки на дату оценки, для чего требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) каждого объекта аналога по каждой позиции элементов сравнения.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, могут быть рассмотрены следующие типичные элементы сравнения:

1) передаваемые имущественные права;

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

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

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

5) вид использования и (или) зонирование;

6) местоположение объекта;

7) физические характеристики объекта;

8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

9) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Если рассматриваемые сопоставимые характеристики оцениваемого участка выше, чем характеристики аналогов, то в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится положительная поправка (корректирующий коэффициент больше единицы; положительная процентная поправка). Когда рассматриваемые сопоставимые характеристики объекта оценки ниже, чем характеристики аналогов, в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится отрицательная поправка (корректирующий коэффициент меньше единицы; отрицательная процентная поправка).

По следующим элементам сравнения различия между объектом оценки и объектами-аналогами не были выявлены, корректировки по данным элементам сравнения не вносятся:

5) передаваемые имущественные права;

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

7) дата предложения

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

5)вид использования и (или) зонирование;

8)наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Наличие НДС в цене

Часть аналогов предлагается арендодателями на УСН, часть арендодателей являются плательщиками НДС. С одной стороны, УСН не позволяет арендатору возместить НДС, с другой – это позволяет сэкономить на налоге на прибыль. К тому же арендодателю на УСН конкурентная среда не позволит сдавать дешевле среднерыночных показателей, стимулируя негативную динамику роста арендных ставок. Так же как и не позволит, существенно завышать ставки, так как это будет увеличивать разрыв в уровне доходности недвижимости.

Таким образом, для плательщика НДС указанные ставки буду включать НДС, а НДС не будет выставляться отдельным счетом в дополнение, снижая конкурентоспособность помещения на рынке завышенными ставками.

Все расчеты ведутся из допущения, что заявленные арендные ставки включают НДС (так как при смене налогового режима арендодателя арендная ставка по договору не сможет измениться).

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.[‡‡‡‡]

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^{n} (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i-ый элемент выборки;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1,...,n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^{n} x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.[§§§§]

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.

Таблица 10.3.2- Расчет коэффициента вариации

Результаты анализа выборки цен-предложений					
№ п/п	Стоимость, руб./кв. м	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	955	1 229	356	28,97	33%
Объект-аналог №2	1 632				

[‡‡‡‡] https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика)

[§§§§] https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое_ожидание

Объект-аналог №3	1 100				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений[*****]. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 28,97 %, что позволяет сделать вывод о достаточной репрезентативности выборки, и расчеты могут быть проведены.

По оставшимся элементам сравнения оценщиком были выявлены различия между объектом оценки и объектами-аналогами, что требует внесения в цену объектов-аналогов соответствующих корректировок. Представим далее описание необходимых корректировок для объектов-аналогов:

1. Условия рынка - скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга).

Скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга). По мнению оценщика, цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, происходят по более низким ценам в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область).

Рис. 10.3.4

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,07	9,28	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,36	8,95	15,88

Корректировка составила -12,36% или 0,8764.

Корректировка на местоположение: Отличий не выявлено, корректировка не вводится.

Корректировка на красную линию

Отличий не выявлено, корректировка не вводится.

3. Физические характеристики объекта.

3.1.Техническое состояние. Отличий не выявлено, корректировка не вводится.

3.2 Состояние отделки – Состояние отделки, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Корректировка на основании данных Статриелт.[†††††]

Рис. 10.3.5

[*****] http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html

[†††††] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4050-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Итоги расчетов Statrieltна основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,66	1,48
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,13	1,31	1,21
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои, кровля – рубероид, шифер	0,77	0,91	0,83
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,31	1,63	1,46
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,11	1,29	1,19
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои, кровля – рубероид, шифер	0,78	0,95	0,86

Корректировка для аналогов составит: 0,86.

3.3. Наличие коммуникаций и средств связи. При разнице в обеспеченности объектов-аналогов и объектов оценки инженерными коммуникациями, средствами связи, необходимо корректировать стоимость объектов-аналогов.

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.4. Корректировка на эффект масштаба.

Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)

Рис. 10.3.6

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,73	1,89
	20–50	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,53	1,67
	50–100	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,37	1,49
	100–300	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,34
	300–500	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,21
	500–1000	0,58	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,09
	1000>	0,53	0,60	0,67	0,74	0,83	0,92	1,00

Таблица 10.3.3

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
площадь, кв.м.	475,0	78,5	42,9	128,0
Корректировка	-	0,81	0,72	0,90

3.5. Корректировка на материал стен. Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.6. Корректировка на этаж.

Корректировка на основании данных -Справочник оценщика и судебного эксперта– 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Рис. 10.3.7

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,08	1,15	1,23
	2 этаж и выше	0,92	**1,00**	1,06	1,13
	цоколь	0,87	0,94	**1,00**	1,06
	подвал	0,82	0,88	0,94	**1,00**

Так как объект оценки расположен на двух этажах, а аналоги на первых этажах, ко всем аналогам применялись понижающие корректировки в размере 0,96 (=(1*0,50+0,92*0,50)/1)

3.7. Корректировка на тип помещения.

Корректировка вводится согласно данным Статриелт.[‡‡‡‡‡]

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,96	0,92

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,88	0,97	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,83	0,92	0,88

Корректировка ко всем аналогам составила 1,09 (=1/0,92).

3.8 Корректировка на отдельный вход. Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)

Рис. 10.3.8

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Корректировка не применялась.

3.9 Корректировка на тип парковки.

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

[‡‡‡‡‡] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4049-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-01-2026-goda

3.10. Корректировка на коммунальные и эксплуатационные услуги, включенные в состав арендной ставки. Величина корректировки определялась на основании данных Справочника оценщика – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025.

Рис. 10.3.9

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	**13,0%**	**11,0%**	**14,9%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	**14,2%**	**10,4%**	**18,0%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Таблица 10.3.4

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав арендной ставки	Коммунальные расходы не включены, Эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные расходы включены, кроме электроэнергии и водоснабжения, Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные расходы включены, кроме электроэнергии и водоснабжения, Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные расходы не включены, Эксплуатационные расходы включены
Корректировка на условия рынка (скидка к ценам предложения)		-5,1%-10,8%=-15,9% или 0,841	-5,1%-10,8%=-15,9% или 0,841	-10,8% или 0,892

В нижеследующей расчетной таблице 10.3.5 оценщиком произведено внесение определенных выше корректировок в цены объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости одного квадратного метра объекта оценки.

Таблица 10.3.5

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения (аренды), руб./кв.м.		955	1 632	1 100
Корректировка на условия рынка (скидка к ценам предложения)		0,8764	0,8764	0,8764
Скорректированная цена, руб./кв.м.		837	1 430	964
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена руб./кв.м.		837	1 430	964

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		837	1 430	964
Корректировка на техническое состояние		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		837	1 430	964
Корректировка на состояние отделки		0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, руб./кв.м.		720	1 230	829
Корректировка на наличие коммуникаций и средств связи		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		720	1 230	829
Корректировка на эффект масштаба		0,81	0,72	0,90
Скорректированная цена, руб./кв.м.		583	886	746
Корректировка тип материал стен		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		583	886	746
Корректировка на этаж		0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб./кв.м.		560	851	716
Корректировка тип помещения		1,09	1,09	1,09
Скорректированная цена, руб./кв.м.		610	928	780
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		610	928	780
Корректировка на состав арендной ставки		0,841	0,841	0,892
Скорректированная цена, руб./кв.м.		513	780	696
Сумма модулей относительных денежных корректировок к цене продажи (предложения) объекта-аналога по элементам сравнения, руб.		542	1 006	532
Удельный вес объекта-аналога в итоговой стоимости объекта оценки		0,3232	0,2976	0,3793
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м с НДС	**662**			

Расчет коэффициента вариации приведен в таблице далее.

Таблица 10.3.6- Расчет коэффициента вариации

Результаты анализа выборки скорректированных цен					
№ п/п	Скорректированная стоимость, руб./кв. м/мес., с НДС	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	513	663	137	20,66	33,00%
Объект-аналог №2	780				
Объект-аналог №3	696				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений§§§§§. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 20,66 %, что позволяет сделать вывод о достаточной точности проведенных исследований и расчётов

Потенциальный валовый доход, который может принести объект оценки, как было отмечено ранее, должен быть скорректирован на коэффициент недозагрузки.

Корректировка вводится согласно - Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается.
https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026

Рис. 10.3.10

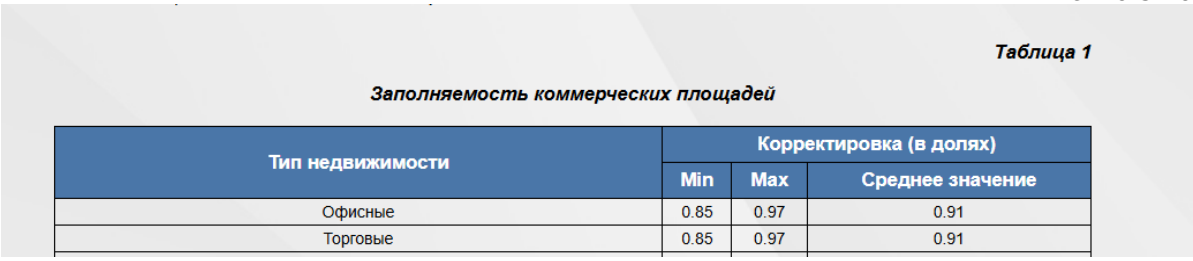


Таблица 1

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91

Коэффициент недозагрузки принимаем 0,09.

Расчеты для объекта оценки проводились в соответствии с условиями чистой аренды, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, управлением и текущем ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Чистая аренда – это аренда, которая возлагает на арендатора обязанность оплачивать налоги на недвижимость, расходы на техническое обслуживание, страхование и другие расходы, связанные с поддержанием арендуемого имущества в хорошем рабочем состоянии.

Вне реализационные расходы:
Корректировка вводится на основании данных на основании данных - Справочник ABN-2026. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)

§§§§§ http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html

Рис. 10.3.11

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,43	16,57	24,39
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,03	15,66	23,48

Величина операционных расходов для объекта оценки без учета оплаты величины коммунальных расходов, которые оплачивает арендатор сверх величины договорной арендной платы по показаниям отдельных приборов учета составит значение: 0,1566. Произведем расчет чистого операционного дохода для объекта недвижимости.

Таблица 10.3.7

Показатели	Ед. измерения	Объект оценки
Площадь объекта оценки (общая)	кв.м.	475,0
Величина годовой арендной платы	руб. /кв.м./ год	7 944
Потенциальный валовой доход	руб./год	3 773 400
Коэффициент недозагрузки	---	0,0900
Сумма потерь от недозагрузки	руб./год	339 606
Действительный валовой доход	руб./год	3 433 794
Операционные расходы	руб./год	590 914,4
Чистый операционный доход	руб./год	2 842 880

Расчет ставки капитализации

В настоящем отчете в виду недостаточности рыночных данных для самостоятельного расчета ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту оценщик, определяя величину ставки капитализации, использует рыночные данные, представленные в Справочник оценщика и судебного эксперта– 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Рис. 10.3.12

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,17	9,26	13,42
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,07	10,10	14,83

Принимаем значение ставки капитализации в размере 0,1010.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на ставку капитализации) и путем вычитания из полученной стоимости единого объекта недвижимости ранее определенной стоимости земельного участка под объектом оценки.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная доходным подходом, составит (в нижеследующих таблицах приведены сводные данные по расчету рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом).

Таблица 10.3.8

Показатели	Ед. измерени	Объект оценки
Чистый операционный доход	руб./год	2 842 880
Коэффициент капитализации	---	0,1010
Рыночная стоимость единог объекта недвижимости	руб.	28 147 327

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составит:

Таблица 10.3.9

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки. определенная доходным подходом, руб.
1	- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6	28 147 327

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости арендой платы был применен сравнительный подход.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Т.к. для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках данного Отчета использовался исключительно сравнительный подход, согласование промежуточных результатов не требуется.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости объектов капитального строительства оценщиком были применены два подхода.

Для определения итогового значения рыночной стоимости, необходимо провести Анализ существенности/несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами. Затем, на основании результатов анализа, обосновать весовые коэффициенты каждого подхода в итоговой стоимости Объектов оценки.

Анализ существенности/несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Таблица 11.1

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	**средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)**	**высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)**
Развитость рынка	**Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)**	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

- источник информации – отчеты об оценке, на которые были выданы положительные экспертные заключения (общее количество – около 25 000; по земельным участкам, зданиям и сооружениям, а также их комплексам – порядка 20 000) в:

- НП «СРОО «Экспертный совет» (2010-2015 годы);

- НП «СРО АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (2008-2010 годы);

- НП «Межрегиональный союз оценщиков» (2008-2010 годы);

- Росимуществе (2005 – 2008 годы);

- Российском обществе оценщиков (2002 – 2005 годы).

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

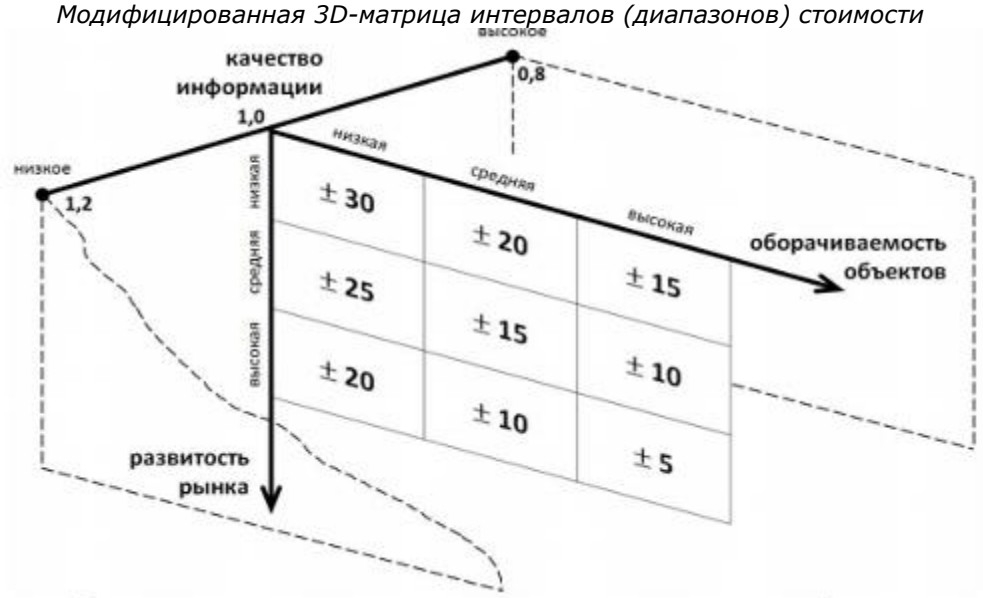
$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рис. 11.1.

Рис. 11.2

Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости



Источник:http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi -podhodami-ili-metodami/

Оценщик проводил анализ существенности/несущественности расхождений результатов оценки различными подходами с помощью модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости.

Диапазон значений составил, для сравнительного подхода – 30 %, для доходного подхода – 30%.

Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов

Таблица 11.2

Применяемые подходы к оценке объекта оценки	**Результат оценки в рамках подхода, руб.**	**Интервал неопределенности**	**Интервал (диапазон) стоимости в рамках подхода, руб.**	
Сравнительный подход	31 040 775	30	21 728 543	40 353 008
Доходный подход	28 147 327	30	19 703 129	36 591 525

Расхождение результатов, полученные в рамках двух подходов, являются несущественными. Для определения итогового значения стоимости единых объектов недвижимости Оценщик провел согласование полученных результатов с учётом преимуществ и недостатков примененных подходов.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимущества и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки предъявленного оборудования определяется по следующим критериям:

Тип, качество и объем информации, на основе которой проводилась оценка.

Способность каждого метода соответствовать назначению и цели данной оценки.

Способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость.

Таким образом, для каждого из методов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным методам оценки.

Сравнительный подход предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Достоинством сравнительного подхода является реальное

отражение спроса и предложения на рынке нежилой недвижимости, поскольку цена предложения (с учетом корректировок) **максимально учитывает ситуацию на рынке. Поэтому достоверность результатов расчетов сравнительным подходом оценивается как высокая.**

Доходный подход основан на предположении, что стоимость объекта недвижимости определяется потоками доходов и расходов, им генерируемыми, при соответствующей ставке капитализации (дисконтирования). Данный подход **в наибольшей степени отражает мотивы потенциального инвестора недвижимого имущества**.

Достоверность результатов расчетов доходным подходом оценивается как средняя.

Оценщику удалось подобрать необходимое количество предлагаемых в аренду объектов недвижимости, сопоставимых по функциональному назначению и другим ценообразующим факторам с объектом оценки, достаточное для объективного применения методологии доходного подхода к оценке в рамках настоящего отчета.

С учетом выше изложенного рассчитаем весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Для согласования результатов оценки полученных при использовании указанных подходов оценщик применяет **метод ранжированной оценки критериев стоимости**[******].

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости объекта капитального строительства оценщиком были применены два подхода.

Для согласования результатов оценки полученных при использовании указанных подходов оценщик применяет **метод ранжированной оценки критериев стоимости**[††††††].

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым методом, на основе их *ранжирования по таким критериям*, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса

1) высокий, средний или низкий; каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг
2) проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
3) по каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
4) определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
5) рассчитывается удельный вес каждого метода как отношение итоговой суммы балов соответствующего метода к общей сумме баллов.

[******] https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.bibl.nngasu.ru%2Felectronic%2520resources%2Fuch-metod%2Feconomy_trade%2F851212.pdf&name=851212.pdf&lang=ru&c=581f81850efe&page=42

[††††††] https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.bibl.nngasu.ru%2Felectronic%2520resources%2Fuch-metod%2Feconomy_trade%2F851212.pdf&name=851212.pdf&lang=ru&c=581f81850efe&page=42

Таблица 12.4

Ранжирование результатов оценки для оцениваемых объектов

Подход		Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру рынка	Способность учитывать параметры объекта	Количество информации	Итог	Уд.вес, %
Сравнительный	ранг	высокий	высокий	высокий	высокий		
	балл	*2*	*2*	*2*	*2*	**8**	**50,00**
Доходный	ранг	высокий	высокий	высокий	высокий		
	балл	*2*	*2*	*2*	*2*	**8**	**50,00**
Затратный	ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	балл	*0*	*0*	*0*	*0*	**0**	**0,00**
Общая сумма баллов						**16**	

Расчет удельного веса примененных оценщиком методов выглядит следующим образом.

1. Рассчитаем итоговую сумму баллов по подходам:
   - сравнительный подход, метод корректировок: 2 + 2 + 2 + 2 = 8;
   - доходный подход, метод прямой капитализации: 2 + 2 + 2 + 2 = 8;
   - затратный подход: не применялся.
2. Определим общую сумму баллов: 8 + 8 = 16.
3. Рассчитаем удельный вес каждого метода:
   - сравнительный подход, метод корректировок: 8/16 × 100 = 50,00%;
   - доходный подход, метод прямой капитализации: /16 × 100 = 50,00%
   - затратный подход: не применялся.

Для определения окончательной величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент (таблица 11.3).

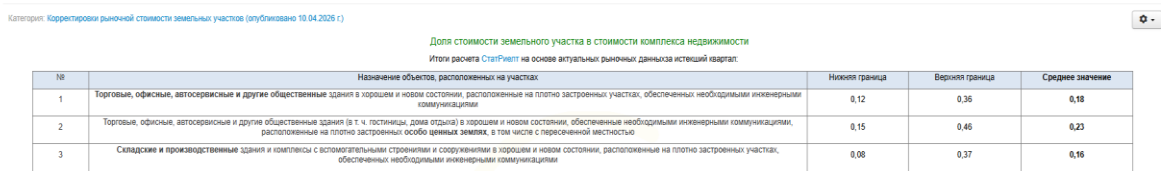
Таблица 11.3

Наименование объекта	Стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода	Стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода	Стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода	Удельный вес сравнительного подхода, %	Удельный вес доходного подхода, %	Удельный вес затратного подхода, %	Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, руб., округлённо
- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6	31 040 775	28 147 327	Не применялся	50,00	50,00	Не применялся	**29 594 051**

Согласно данным Статриелт‡‡‡‡‡‡ на 01.04.2026г. доля стоимости земельного участка в едином объект недвижимости составляет 18%.

‡‡‡‡‡‡ https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4125-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.04.2026 года



Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,36	**0,18**
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,46	**0,23**
3	**Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	**0,16**

Тогда рыночная стоимость здания без учета прав на земельный участок составит: 29 594 051*(1-0,18)=24 267 122 руб.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в представленном отчете, оценщик пришел к заключению о том, что на дату оценки **10 июня 2026 года,** итоговая величина стоимости объекта оценки, составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Сумма, НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
- Нежилое здание, кадастровый номер 50:46:0000000:72, площадь 475 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Журавлева, д. 6	**24 267 122**	**4 376 038,39**	**19 891 083,61**

Оценщик _____ Веремьева В.В.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

общим стандартам оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

специальным стандартам оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов фотофиксации.

Оценщик _____ Веремьева В.В.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

Конституция РФ

Гражданский кодекс РФ, часть I, II

Налоговый кодекс Российской Федерации

Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135–ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методическая литература

Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, СПб: 2000 г.

Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. М.: Ассоциации строительных вузов, СПб: СПбГАСУ, 2004 г.

Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, М.: 2008 г.

Грабовой П.Р. Экономика и управление недвижимостью, М.: 1999 г.

Грибовский С. Методы капитализации дохода, СПб: 1997 г.

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, М.: 2002 г.

Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости, М.: 2003 г.

Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки активов, М.: 2007 г.

Болдырев В.С., Галушка А.С. Введение в теорию оценки недвижимости, М. 1998 г.

Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. «Вопросы оценки», № 4, 2006 г.

Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости, М.: 1998 г.

Пратт Ш.П. Стоимость капитала: Расчет и применение, М.: 2006

Попова Л.В., Маслова И.А., Маслов Б.Г., Малкина Е.Л. Математические методы в оценке, М.: 2011г.

Сейс С., Смит Дж., Купер Р., Венмор–Роуланд П. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности, М.: 2009 г.

Скотт М.К. Факторы стоимости, М.: 2000 г.

Тарасевич Е.И., Оценка недвижимости, СПб: 1997 г.

Тэпман Н.Л. Оценка недвижимости, М.: 2005 г.

Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1997 г.

Харрисон Г.С. Оценка недвижимости, М.: 1994 г.

Хитчнер Дж. Р. Стоимость капитала, М.: 2008 г.
Черняк А.В. Оценка городской недвижимости, М.: 1996 г.

Справочная литература

- НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" - информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) - statrielt.ru;
- Справочник оценщика и судебного эксперта– 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.
- Справочник оценщика – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025.
- «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.» Режим доступа - URL: https://cepes-invest.com/manual»
Статистический бюллетень Банка России;
Информационные источники сети интернет
Интернет–площадка «CIAN» (www.cian.ru)
Интернет–сайт www.moscowmap.ru»
Интернет–портал СПАРК https://www.spark-interfax.ru
Интернет–портал РОССТАТ https://rosstat.gov.ru/
Интернет– портал Минэкономразвития https://www.economy.gov.ru/
Интернет–портал ЦСР (Центр Стратегических Разработок) https://www.csr.ru/ru/?s
Интернет-сайт cbr.ru
Интернет–портал https://statrielt.ru

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Фотографии объекта оценки

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

Документы оценщика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

373100307484

Документ о квалификации

Регистрационный номер
367-2021

Город
Иваново

Дата выдачи
27.08.2021

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Веремьева
Валерия Викторовна

с 25 декабря 2020 г. по 27 августа 2021 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

«Институте непрерывного образования»
по дополнительной профессиональной программе

«Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии
от 27 августа 2021 г.
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки собственности:
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Руководитель

Секретарь

Активация Windows
Чтобы активировать Windows

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033059-1 « 15 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Веремьевой Валерии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » марта 2025 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», 13 № 672

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033066-3 « 15 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Веремьевой Валерии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » марта 2025 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «А», ТЗ № 672.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033060-2 « 15 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Веремьевой Валерии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » марта 2025 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б». ТЗ № 672.

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

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

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Веремьевой Валерии Викторовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Веремьева Валерия Викторовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» апреля 2022 г. за регистрационным номером 010620

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №033059-1 от 15.03.2022, Оценка недвижимости, действителен до 30.06.2026;
2. №033060-2 от 15.03.2022, Оценка движимого имущества, действителен до 30.06.2026;
3. №033066-3 от 15.03.2022, Оценка бизнеса, действителен до 30.06.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 мая 2025 г.
Дата составления выписки 06 мая 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков
(подпись)

М.П.

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Веремьева Валерия Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 323305718554

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

« 06 » апреля 2022г., регистрационный № 010620

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 06 апреля 2022 года.

Президент О.В. Козырь

0003521 *

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 декабря 2024 г. № 1931

МОСКВА

О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1.Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства Российской Федерации М.Мишустин

дополнить пунктом 22 следующего содержания:

"22. Установить, что по 30 июня 2026 г. продлевается срок действия квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, выданных физическим лицам, которые на дату окончания срока действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности зарегистрированы по месту жительства на территории Белгородской, Брянской или Курской областей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Указанное положение применяется к квалификационным аттестатам в области оценочной деятельности, срок действия которых истекает (истек) в 2024 году и в период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности в связи с продлением срока их действия не осуществляется.";

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010620 от «02» декабря 2024 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010620 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Веремьева Валерия Викторовна** Паспортные данные: Сер. 1507 №662639 выдан Отделением УФМС России по Брянской области в Володарском районе гор. Брянска (код подразделения - 320-002) 13.02.2008 Адрес регистрации: 241020, Брянская область, г. Брянск, ул. Гомельская, д. 34, кв./оф. 122
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя I факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. **С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Веремьева Валерия Викторовна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахователя 1: _____

29601985

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50352/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «29» мая 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «ПРУФЭКС» 143200, Московская обл, г Можайск, ул Желябова, д 31 стр 5, ком 7 ИНН: 9721085470 КПП: 502801001 ОГРН: 1197746518661

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

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

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

Период страхования	С «31» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» мая 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» мая 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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

Акционерное общество "АльфаСтрахование" г. Москва

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

Правила страхования оценщиков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

36391012

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/60341/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «29» мая 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «ПРУФЭКС» 143200, Московская обл, г Можайск, ул Желябова, д 31 стр 5, ком 7 ИНН: 9721085470 КПП: 502801001 ОГРН: 1197746518661

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

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

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

Период страхования	С «31» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» мая 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» мая 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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

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

Правила страхования оценщиков

ПОЛИС №0991R/776/20246/25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 07.12.2025 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20246/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Веремьева Валерия Викторовна** Адрес регистрации или ИНН: 323305718554
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут **7 декабря 2025 г.** и действует по 23 часа 59 минут **6 декабря 2026 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2025 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: **30 001 000.00 руб.** (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 7 декабря 2025 г. по 6 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Веремьева Валерия Викторовна

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевовой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23N от «26» июня 2023 г.

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.04.2026 № 343/4

О закреплении имущества в хозяйственное ведение

В соответствии со статьей 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 10.10.2023 № 163н, на основании обращения временно исполняющего обязанности директора МУП «ЭЦУ» от 02.04.2026 № 375исх, Администрация городского округа Электросталь Московской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Комитету имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области недвижимое имущество, указанное в приложении к настоящему постановлению:

1. Закрепить на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием городского округа Электросталь Московской области «Электростальский Центр услуг» (ИНН 5053041031, ОГРН 1055010416955).
2. Внести соответствующие изменения в договор хозяйственного ведения с муниципальным унитарным предприятием «Электростальский Центр услуг» от 19.09.2005 № б/н.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы городского округа Электросталь Московской области Лаврова Р.С.

Глава городского округа Ф.А. Ефанов

ПОДПИСАНО ВЕРНО:
Начальник отдела
И.А. Ермолаева

Рассылка: Комимуществу-3, МУП «ЭЦУ», в дело.

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ

Приложение
к постановлению Администрации
городского округа Электросталь
Московской области
от «10» 04 2026 № 343/4

Перечень недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Реестровый номер	Адрес	Площадь (кв.м)	Балансовая стоимость (руб.)
1	Нежилое встроенно-пристроенное помещение №02	50:46:0030102:2826	Н165.118534	Московская область, г.Электросталь, пр-кт Южный, д.15, корп.1, пом.02	112,1	1 340 009,78
2	Нежилое встроенное помещение №3	50:46:0000000:30030	Н165.118538	Московская область, г.Электросталь, ул.Журавлева, д.5, пом.3	595,20	1 530 834,07
3	Отдельно стоящее здание «ЖЭУ-21»	50:46:0000000:72	Н165.118540	Московская область, г.Электросталь, ул.Журавлева, д.6	475	1 710 907,86
4	Отдельно стоящее здание «Мастерская»	50:46:0030102:242	Н165.118539	Московская область, г.Электросталь, ул.Победы, д.24, корп.3	212,4	1 163 255,60
5	Нежилое встроенное помещение	50:46:0050102:1742	Н165.118535	Московская область, г.Электросталь, ул.Западная, д.1-1а, поз.1-12,15-19, 22, 23, 24, 25	163,2	896 523,10
6	Нежилое встроенное помещение	50:46:0020103:447	Н165.118531	Московская область, г.Электросталь, ул.8 Марта, д.15, пом.01	276,3	944 401,00
	ИТОГО:					7 585 931,41

ВЕРНО:
Начальник отдела формирования и
распоряжения муниципальной собственности
Комитета имущественных отношений Е.А. Самохвалова

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 143

к договору о закреплении за муниципальным унитарным предприятием городского округа Электросталь Московской области «Электростальский Центр услуг» муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 19.09.2005 № б/н

г. Электросталь Десятое апреля 2026 года

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, именуемый далее «Комитет», в лице исполняющего обязанности председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области Качановского Дениса Борисовича, действующего на основании Положения о Комитете и распоряжения Администрации городского округа Электросталь Московской области от 09.08.2024 №343-лп «О назначении исполняющим обязанностей председателя Комитета имущественных отношений Качановского Дениса Борисовича», с одной стороны, и муниципальное унитарное предприятие городского округа Электросталь Московской области «Электростальский Центр услуг» (ИНН 5053041031, ОГРН 1055010416955), именуемое далее «Предприятие», в лице временно исполняющего обязанности директора Жулябина Олега Юрьевича, действующего на основании приказа Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области от 14.11.2022 №117 «О назначении временно исполняющего обязанности директора», с другой стороны, на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 10.04.2026 № 343/4 «О закреплении имущества в хозяйственное ведение» и акта приема-передачи от 10.04.2026, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменение в договор о закреплении за Предприятием муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 19.09.2005 № б/н.
2. Включить в раздел «недвижимое имущество» Перечня имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за «Предприятием», недвижимое имущество согласно приложению к настоящему соглашению (прилагается).
3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью вышеуказанного договора от 19.09.2005 № б/н, составлено в 2–х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых 1-й экземпляр для «Предприятия», 2-й экземпляр для «Комитета».

Исполняющий обязанности председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области

_____ Д.Б. Качановский

Временно исполняющий обязанности директора МУП «ЭЦУ»

_____ О.Ю. Жулябин

Приложение
к Дополнительному соглашению
от «10» апреля 2026 № 143

Перечень недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Реестровый номер	Адрес	Площадь (кв.м)	Балансовая стоимость (руб.)
1	Нежилое встроенно-пристроенное помещение №02	50:46:0030102:2826	Н165.118534	Московская область, г.Электросталь, пр-кт Южный, д.15, корп.1, пом.02	112,1	1 340 009,78
2	Нежилое встроенное помещение №3	50:46:0000000:30030	Н165.118538	Московская область, г.Электросталь, ул.Журавлева, д.5, пом.3	595,20	1 530 834,07
3	Отдельно стоящее здание «ЖЭУ-21»	50:46:0000000:72	Н165.118540	Московская область, г.Электросталь, ул.Журавлева, д.6	475	1 710 907,86
4	Отдельно стоящее здание «Мастерская»	50:46:0030102:242	Н165.118539	Московская область, г.Электросталь, ул.Победы, д.24, корп.3	212,4	1 163 255,60
5	Нежилое встроенное помещение	50:46:0050102:1742	Н165.118535	Московская область, г.Электросталь, ул.Западная, д.1-1а, поз.1-12,15-19, 22, 23, 24, 25	163,2	896 523,10
6	Нежилое встроенное помещение	50:46:0020103:447	Н165.118531	Московская область, г.Электросталь, ул.8 Марта, д.15, пом.01	276,3	944 401,00
	ИТОГО:					7 585 931,41

Исполняющий обязанности председателя
Комитета имущественных отношений
Администрации городского округа
Электросталь Московской области

Д.В. Качановский

Временно исполняющий обязанности
директора МУП "ЭЦУ"

О.Ю. Жулябин

У Т В Е Р Ж Д А Ю
Глава городского округа Электросталь
Московской области

_____ Ф.А. Ефанов
«10» апреля 2026 года

АКТ
приема-передачи

«10» апреля 2026 года г. Электросталь

Комиссия в составе:
от передающей стороны: исполняющего обязанности председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области Качановского Д.Б., заместителя главного бухгалтера МКУ «ЦБ» Ворониной Р.В.,
от принимающей стороны: временно исполняющего обязанности директора МУП «ЭЦУ» Жулябина О.Ю., главного бухгалтера МУП «ЭЦУ» Агеевой С.А.

Передано из состава имущества муниципальной казны городского округа Электросталь Московской области в хозяйственное ведение МУП «ЭЦУ» недвижимое имущество, согласно постановлению Администрации городского округа Электросталь Московской области от 10.04.2026 № 343/4 «О закреплении имущества в хозяйственное ведение» и приложению к настоящему акту приема-передачи:

Балансовая стоимость (руб.)	7 585 931,41
Начисленная амортизация (руб.) на 01.11.2025	804 645,11
Остаточная стоимость (руб.) на 01.11.2025	6 781 286,30

Передача осуществлена по состоянию на 10.04.2026 на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 10.04.2026 № 343/4 «О закреплении имущества в хозяйственное ведение».

Подписи передающей стороны:	**Подписи принимающей стороны:**
Исполняющий обязанности председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области	Временно исполняющий обязанности директора МУП «ЭЦУ»
_____ Д.Б. Качановский	_____ О.Ю. Жулябин
Заместитель главного бухгалтера МКУ «ЦБ»	Главный бухгалтер МУП «ЭЦУ»
_____ Р.В. Воронина	_____ С.А. Агеева

Приложение
к акту приема-передачи
от «10» апреля 2026 № б/н

Перечень недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Реестровый номер	Адрес	Площадь (кв.м)	Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 01.11.2025
1	Нежилое встроенно-пристроенное помещение №02	50:46:0030102:2826	Н165.118534	Московская область, г.Электросталь, пр-кт Южный, д.15, корп.1, пом.02	112,1	1 340 009,78	1 233 105,87
2	Нежилое встроенное помещение №3	50:46:0000000:30030	Н165.118538	Московская область, г.Электросталь, ул.Журавлева, д.5, пом.3	595,20	1 530 834,07	1 355 937,63
3	Отдельно стоящее здание «ЖЭУ-21»	50:46:0000000:72	Н165.118540	Московская область, г.Электросталь, ул.Журавлева, д.6	475	1 710 907,86	1 594 610,23
4	Отдельно стоящее здание «Мастерская»	50:46:0030102:242	Н165.118539	Московская область, г.Электросталь, ул.Победы, д.24, корп.3	212,4	1 163 255,60	1 041 693,76
5	Нежилое встроенное помещение	50:46:0050102:1742	Н165.118535	Московская область, г.Электросталь, ул.Западная, д.1-1а, поз.1-12,15-19, 22, 23, 24, 25	163,2	896 523,10	839 790,26
6	Нежилое встроенное помещение	50:46:0020103:447	Н165.118531	Московская область, г.Электросталь, ул.8 Марта, д.15, пом.01	276,3	944 401,00	716 148,55
	ИТОГО:					7 585 931,41	6 781 286,30

Исполняющий обязанности председателя
Комитета имущественных отношений
Администрации городского округа
Электросталь Московской области

Д.Б. Качановский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

ЖЭУ-21

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	*городской округ*
	Наименование	*Электросталь*
Населенный пункт	Тип	*город*
	Наименование	*Электросталь*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	*улица*
	Наименование	*Журавлева*
Номер дома	*6*	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Б*	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*341:100-664*

Технический паспорт составлен по состоянию на *15.12.2005 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Акционерное общество "Юго-Западное"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор **В.Э. Шапарный**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал Электростальский отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Начальник Электростальского отдела Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ" **Серегин А.С.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	*1*
2	2. Опись (состав) технического паспорта	*2*
3	3. Общие сведения	*3*
4	4. Состав объекта	*4*
5	5. Ситуационный план М 1:80000	*5*
6	6. План объекта М 1:500	*6*
7	7. Планы этажей здания М 1:100	*7-8*
8	8. Экспликация к плану этажей здания	*9*
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*10*

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
Б	*основное строение*	1995	*1*	*1*	

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Строительный объем *2 082* куб.м Площадь здания* _____ кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру *475,0* кв.м

Площадь застройки *311,1* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 декабря 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	основное строение	1995	---	---

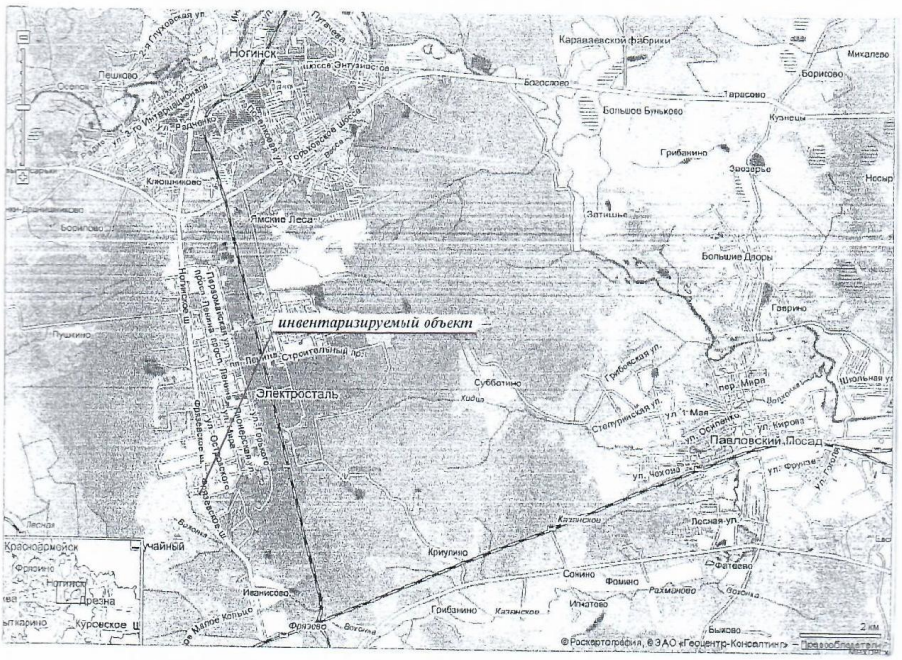
5. Ситуационный план

ЖЭУ-21

наименование здания

М 1:80000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арменьева Т.С.		*Серегин А.С.*	

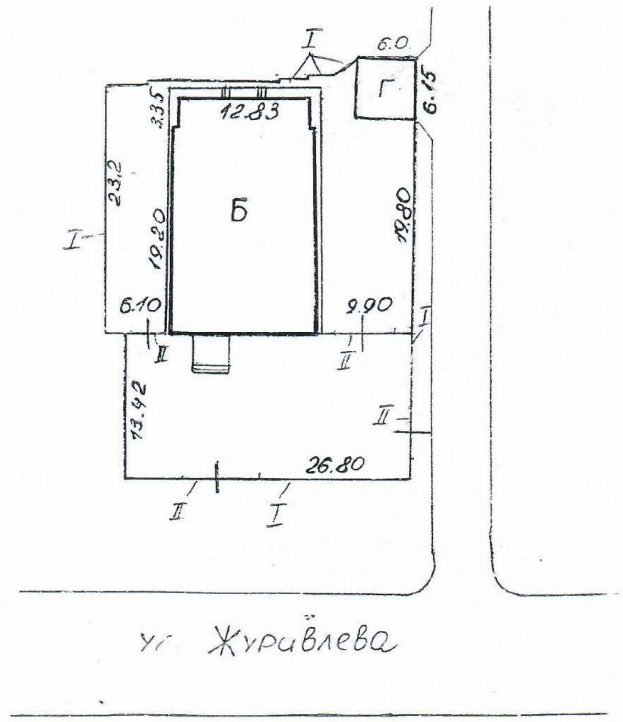
6. План объекта

ЖЭУ-21

наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1

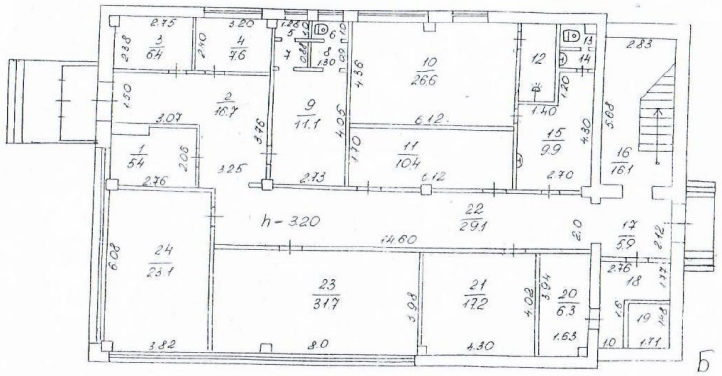


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арменьева Т.С.		Серегин А.С.	

7. План этажа 1 здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 2

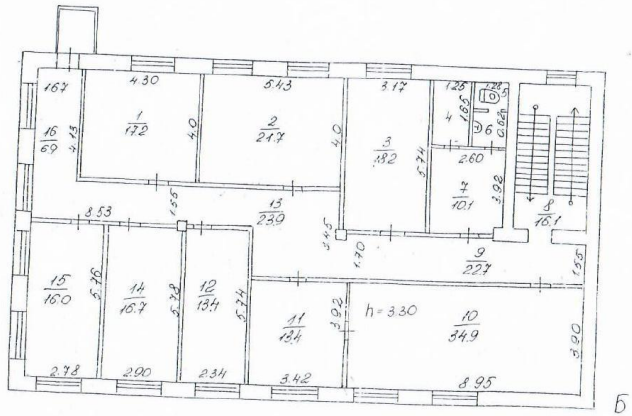


Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Арменьева Т.С.		Серегин А.С.	

7. План этажа 2 здания

М 1:100

Лист 2 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О	Подпись	Ф.И.О	Подпись
Арменьева Т.С		Сергеев А.С	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1		1	подсобное	5,4	3,20	
Б			2	коридор	16,7		
Б			3	подсобное	6,4		
Б			4	подсобное	7,6		
Б			5	подсобное	1,3		
Б			6	туалет	1,3		
Б			7	подсобное	1,2		
Б			8	туалет	1,2		
Б			9	раздевалка	11,1		
Б			10	раздевалка	26,6		
Б			11	мастерская	10,4		
Б			12	душевая	3,5		
Б			13	туалет	1,1		
Б			14	умывальная	0,9		
Б			15	раздевалка	9,9		
Б			16	лестничная клетка	16,1		
Б			17	коридор	5,9		
Б			18	элев. узел	3,3		
Б			19	техническое помещение	2,5		
Б			20	техническое помещение	6,3		
Б			21	мастерская	17,2		
Б			22	коридор	29,1		
Б			23	мастерская	31,7		
Б			24	мастерская	23,1		
Б	2		1	кабинет	17,2	3,30	
Б			2	кабинет	21,7		
Б			3	кабинет	18,2		
Б			4	кладовая	2,1		
Б			5	туалет	1,1		
Б			6	умывальная	0,8		
Б			7	подсобное	10,1		
Б			8	лестничная клетка	16,1		
Б			9	коридор	22,7		
Б			10	зал	34,9		
Б			11	комната отдыха	13,4		
Б			12	кабинет	13,4		
Б			13	коридор	23,9		
Б			14	кабинет	16,7		
Б			15	кабинет	16,0		
Б			16	коридор	6,9		
				Всего:	**475,0**		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арменьева Т.С.		*Серегин А.С.*	