



ОТЧЕТ №18/26

об оценке рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимости:

№	Объект оценки	адрес
1	Нежилое помещение №3, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
2	Нежилое помещение №4, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05

по состоянию на 22 апреля 2026 г.

Заказчик – МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОТЕЛЬНИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

Исполнитель – Саницкая Людмила Викторовна, г. Тула, ул. Л. Толстого, д. 111, оф. 6

Оценщик – Саницкая Людмила Викторовна, г. Тула, ул. Дм. Ульянова, д. 2, кв. 265

Дата оценки - 22 апреля 2026 г.

Дата составления отчета – 22 апреля 2026 г.

2026 г.

№18/26 от 22 апреля 2026 г.

Информационное письмо.

В соответствии с условиями контракта № 18/26 от 09 апреля 2026 года на оказание услуг по оценке рыночной стоимости аренды объекта недвижимого имущества:

№	Объект оценки	адрес
1	Нежилое помещение №3, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
2	Нежилое помещение №4, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05

Саницкая Л.В., ИНН 710407271730 произвела оценку рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества с составлением и передачей Заказчику в 1 (одном) экземпляре в электронном виде в формате PDF и в 1 (одном) экземплярах повествовательного (развернутого) отчета на бумажном носителе в сшитом и заверенном печатью организации, в соответствии с действующим законодательством, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.

Все произведенные расчеты и анализ числовых значений, а также отчет об оценке, составлены в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Федеральных Стандартов Оценки (ФСО), других законодательных и нормативных правовых документов, действующих на территории РФ, а также с учетом положений и требований Кодекса профессиональной этики и Принципов деятельности оценщиков Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков».

Отчет содержит профессиональное мнение специалиста-оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества. Специалист по оценке не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оценки, являющихся предметом оценочных исследований, а также не имеет личной и иной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, имеющих интерес к исследуемым объектам оценки.

Полученные итоговые величины об оценке арендной платы недвижимого имущества, указанные в отчете, составленном по основаниям и в порядке предусмотренным действующим законодательством, являются достоверными на дату оценки, согласно Контракту, по состоянию на 22 апреля 2026 г.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом недвижимости без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет:

Объект оценки	Стоимость арендной платы за 1 кв. м. в месяц, руб.		Стоимость месячной арендной платы за помещение, руб.	
	С НДС	Без НДС	С НДС	Без НДС
Нежилое помещение №3, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1 по адресу: Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05	2313	1896	44877	36784
Нежилое помещение №4, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1 по адресу: Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05	2313	1896	44877	36784

Методики расчетов, анализ и информация, использованные для оценки стоимости аренды объекта недвижимого имущества, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением, Оценщик

Л.В. Саницкая

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	13
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	22
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	25
6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.	31
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	32
8. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	33

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом недвижимости:		
	№	Объект оценки	адрес
	1	Нежилое помещение №3, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
	2	Нежилое помещение №4, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
Порядковый номер отчета:	№18/26		
Дата составления отчета:	22 апреля 2026 г.		
Основание для проведения оценки:	Контракт №18/26 от 08 апреля 2026 г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	не использовался	2313 Р/м ² в месяц с НДС	не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:	Объект оценки		Стоимость арендной платы за 1 кв. м. в месяц, полученная с применением сравнительного подхода, руб.
			С НДС Без НДС
	Нежилое помещение №3, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1 по адресу: Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05		2313 1896

1.2 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом недвижимости:		
	№	Объект оценки	адрес
	1	Нежилое помещение №3, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
	2	Нежилое помещение №4, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности - Муниципальное образование городской округ Котельники Московской области Право оперативного управления - Муниципальное автономное учреждение "Многофункциональный центр предоставления государственных муниципальных услуг городской округ Котельники Московской области"		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право аренды, ограничения (обременения) не зарегистрировано		
Обладатель оцениваемых прав:	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОТЕЛЬНИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»		
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹):	Определение рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества для заключения договора аренды.		
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Данный отчет может быть использован только для целей и задач Заказчика		

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

(помимо заказчика оценки):	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки: 22 апреля 2026 г. 4. предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки:	22 апреля 2026 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	22 апреля 2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	08 апреля 2026 г. - 22 апреля 2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1) Выписка из ЕГРН на здание; 2) Техплан БТИ на помещения.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) дней (если иное не предусмотрено Договором) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	1 (один) экземпляр отчета в электронном виде в форме электронного документа подписанного усиленной квалифицированной ЭЦП и в 1 (один) экземпляр повествовательного (развернутого) отчета на бумажном носителе в сшитом и заверенном печатью оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Полученные результаты указываются с НДС и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Публикация и распространение	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Оценщика
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Представлены в соответствующем разделе Отчета
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200	На момент составления задания на оценку ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 не известны.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)	Отчет будет использован для информирования заказчика о стоимости арендной платы за пользование объектом недвижимости

1.3 Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки:	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОТЕЛЬНИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»
Данные заказчика оценки:	Сокращенное наименование: МАУ "МФЦ ГО КОТЕЛЬНИКИ МО" Адреса и реквизиты: Почтовый адрес: 140054, Московская обл., г.о. Котельники, ул. Новая, д.14 Место нахождения, адрес: 140054, Московская обл., г.о. Котельники, ул. Новая, д.14 ИНН 5027228379 КПП 502701001 ОГРН 1155027005198 Банковские реквизиты: \ Администрация городского округа Котельники Московской области (л/с 30001720190, МАУ "МФЦ ГО КОТЕЛЬНИКИ МО") Банк: ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО/УФК по Московской области г. Москва

	БИК 004525987 казн/сч 03234643467390004801 единый казн/сч 40102810845370000004 ОКПО _____ ОКТМО 46739000001 ОКОПФ _____ телефон (факс): 8 (800) 550-50-30 доб. 52213 адрес электронной почты: mfc.kotel@yandex.ru
--	--

1.4 Сведения об Оценщике

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	Саницкая Людмила Викторовна
Страхование гражданской ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности (оценщик: Саницкая Людмила Викторовна) № 251600-035-000003, выданный организацией: Страховая Акционерная Компания «Энергогарант». Период страхования с 03.06.2025 по 02.06.2026 г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) рублей
Оценщик, подготовивший Отчет, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саницкая Людмила Викторовна Юридический адрес 300100002732124100013, г. Тула, ул. Дм. Ульянова, д.2, кв.265 Фактический адрес 300034, г. Тула, ул. Л. Толстого, д.111, оф. 6 Почтовый адрес: 300034 г. Тула, ул. Л. Толстого, д.111, оф. 6 +79056285460, lu.sanickaya@gmail.com - Член СРО РАО, расположенной по адресу: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1, зарегистрирована в реестре СРО РАО № 00775 от 24.05.2016, выписка б/н из реестра СРО РАО от 12 декабря 2025 г. - стаж работы в оценочной деятельности с 2014 г., - Диплом о профессиональной переподготовке № ПП00101 дата выдачи 29.04.2016, учебное заведение Частная образовательная организация высшего образования – ассоциация «ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (ТИЭИ)» - Квалификационный аттестат № 037755-1 по направлению “Оценка недвижимости”, выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим 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

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих

лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.
- специальные допущения отсутствуют.
- оценка проводилась на основе допущения, что предоставленная Заказчиком информация о техническом состоянии объекта оценки соответствуют его фактическому состоянию.
- Оценка проводилась из допущения, что информация, предоставленная в Задании на оценку для идентификации объекта оценки достаточна и достоверна.

Ограничения и пределы применения полученного результата, выявленные в процессе оценки:

- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- в процессе оценки не выявлены прочие ограничения, которые могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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 Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации.

Основой законодательства Российской Федерации 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 (далее – МЭР РФ) от 14 апреля 2022 г. № 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 МЭР РФ от 6 марта 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный 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)»	
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РАО приняты и введены в действие СРО РАО и являются обязательными к применению членами СРО РАО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности можно ознакомиться на официальном сайте: <http://www.srorao.ru>.

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., ФСО №9, утвержденный приказом МЭР РФ №327 от 01.06.2015 г.), а также Стандартами оценки СРО РАО;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <https://rosreestr.gov.ru/>, <http://ru.wikipedia.org/wiki> и др.,
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС — Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Собственные исследования рынка согласно данным интернет-изданий Циан, Авито;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://roscadastr.com/map>;

- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>.

1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- 1) Выписка из ЕГРН на здание;
- 2) Техпаспорт БТИ на помещение;
- 3) Техзадание на оценку.

1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-V 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 предположениях 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.

1.11 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 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 были предприняты следующие шаги:

Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон)

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, фотоматериалы.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

Сбор специальных данных и их анализ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

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 нежилого помещения и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости нежилого помещения;
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 нежилого помещения 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 общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки

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.

Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)

2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

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

Основные тенденции социально-экономического развития в России по состоянию на апрель 2026 г.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		25/24		24/23	23/22	22/21
		2025	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0	+4,9	+4,1	-1,2
	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	42,6	-2,3	+8,4	+9,8	+6,7
	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+8,2	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв- фев 2026	Янв- фев 26/25	25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-2,8	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	0,35	+0,7	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	1,7	-14,9	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	14,8	-26,7	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			+7,8	Нет данны х	Нет данны х
	- промышленных, млн. кв.м.			+3,0	Нет данны х	Нет данны х
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			+7,0	Нет данны х	Нет данны х
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			+34,3	Нет данны х	Нет данны х
	- учебных, млн. кв.м.			-25,0	Нет данны х	Нет данны х
	- здравоохранения, млн. кв.м.			-12,5	Нет данны х	Нет данны х
	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	890,7	-3,7	-0,7	+0,4	-0,6
	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	74,0	+1,8	-0,6	+6,3	+12,8
	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	9,6	+0,5	+2,6	+7,2	+6,4
	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,75	+10,9	+8,7	+9,0	+13,9
	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	3,5	+2,7	+2,7	+3,3	+6,9

	Инфляция, %					
	- промышленная		-5,1	+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0	+8,7	+9,5	+5,9
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,6	+6,5	+8,5	+0,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

	янв	Янв 26/25г, %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.2026, млрд.руб.	36,3	+4,3	-1,0	+5,4	+23,4
- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,4	+7,1	+6,6	+30,1
(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,2	в 2,0 раза	в 2,1 раза	+47,2	
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.2026, трлн.руб..	149,5	+14,9	+16,9	+17,6	+23,9
(из них просроченная задолженность)	0,353	+3,5	+39,3	-7,8	-1,1
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США					
- экспорт	27,2	-8,6	+3,2	-14,2	
- импорт	19,5	-9,5	+6,6	-10,6	
Международные резервы России (ЗВР), на 27.03.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	755,4	+17,0	+25,6	+2,0	-1,7
Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-0,682	-5,4	в 1,75 раза		
Государственный внешний долг, на 01.03.2026г., млрд. долл. США	61,8	+12,3	+7,5	-2,3	0.0

Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
Ключевая ставка ЦБР с 23.03.26г., %	15,0	16,0	21,0	6,25
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,73	77,45	85,75	61,91
Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	111,52	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота и оборота внешней торговли, при

длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено 794 126 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 2 % меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (812 201) (по субъектам РФ - см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильно низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>,
<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
<https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,
<https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Приложение

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ

ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2023 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

В 2024 году, % - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Белгородская область	2 124	1 506	1,41	2 122	1 506	1,41
Брянская область	3 028	2 852	1,06	2 579	2 725	0,95
Владимирская область	3 716	2 805	1,32	3 716	2 740	1,36
Воронежская область	12 932	12 382	1,04	11 865	11 742	1,01
Ивановская область	1 571	2 299	0,68	1 501	1 995	0,75
Калужская область	2 542	2 578	0,99	2 542	2 503	1,02
Костромская область	1 465	1 365	1,07	1 367	1 362	1,00

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Курская область	3 179	1 594	1,99	3 178	1 582	2,01
Липецкая область	2 756	3 071	0,90	2 752	3 001	0,92
Московская область	67 954	71 234	0,95	54 948	61 833	0,89
Орловская область	1 460	1 730	0,84	1 459	1 710	0,85
Рязанская область	8 800	8 170	1,08	8 633	8 005	1,08
Смоленская область	2 352	2 459	0,96	2 319	2 431	0,95
Тамбовская область	2 363	2 638	0,90	2 363	2 637	0,90
Тверская область	2 414	2 846	0,85	2 403	2 798	0,86
Тульская область	15 684	7 669	2,05	12 029	7 541	1,60
Ярославская область	6 015	5 559	1,08	5 409	5 064	1,07
Москва	122 930	137 010	0,90	120 449	133 710	0,90
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Республика Карелия	2 093	2 066	1,01	2 093	2 061	1,02
Республика Коми	564	655	0,86	564	655	0,86
Архангельская область	5 406	5 253	1,03	5 334	5 196	1,03
Ненецкий АО	0	0		0	0	
Вологодская область	3 195	2 952	1,08	3 031	2 948	1,03
Калининградская область	11 935	9 783	1,22	11 604	9 601	1,21
Мурманская область	698	78	8,95	600	72	8,33
Новгородская область	1 346	1 142	1,18	1 304	1 113	1,17
Псковская область	1 844	1 935	0,95	1 844	1 934	0,95
Санкт-Петербург	45 948	60 441	0,76	45 563	58 715	0,78
Ленинградская область	24 926	22 181	1,12	23 389	21 490	1,09
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Республика Адыгея	5 308	3 925	1,35	4 538	3 665	1,24
Республика Калмыкия	228	403	0,57	218	315	0,69
Краснодарский край	44 889	56 445	0,80	41 991	55 852	0,75
Астраханская область	4 658	5 458	0,85	4 601	5 316	0,87
Волгоградская область	6 975	7 245	0,96	6 497	7 014	0,93
Ростовская область	27 399	24 475	1,12	25 207	23 617	1,07
Республика Крым	16 865	14 807	1,14	13 193	4 019	3,28
Севастополь	1 322	1 716	0,77	1 306	1 622	0,81
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Республика Дагестан	1 585	714	2,22	205	71	2,89
Республика Ингушетия	109	82	1,33	15	4	3,75
Кабардино-Балкарская Республика	1 901	733	2,59	1 146	203	5,65
Карачаево-Черкесская Республика	984	448	2,20	984	448	2,20
Республика Северная Осетия - Алания	1 429	1 121	1,27	1 402	1 104	1,27
Чеченская Республика	270	55	4,91	270	55	4,91
Ставропольский край	16 646	17 507	0,95	12 410	16 574	0,75
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Республика Башкортостан	17 378	18 211	0,95	17 208	17 571	0,98
Республика Марий Эл	3 149	2 788	1,13	3 130	2 760	1,13
Республика Мордовия	1 418	1 045	1,36	1 395	1 045	1,33
Республика Татарстан	24 871	20 711	1,20	22 686	18 117	1,25
Удмуртская Республика	9 074	9 491	0,96	8 584	9 491	0,90
Чувашская Республика - Чувашия	6 313	5 111	1,24	6 313	5 111	1,24

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Кировская область	4 249	3 878	1,10	4 152	3 875	1,07
Нижегородская область	11 811	9 061	1,30	11 579	8 895	1,30
Оренбургская область	5 156	4 262	1,21	5 156	4 262	1,21
Пензенская область	7 971	9 615	0,83	5 390	9 328	0,58
Пермский край	13 024	10 911	1,19	13 024	10 904	1,19
Самарская область	8 453	8 640	0,98	8 350	8 440	0,99
Саратовская область	2 720	2 137	1,27	2 701	2 132	1,27
Ульяновская область	3 973	4 580	0,87	3 973	4 580	0,87
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Курганская область	2 141	2 206	0,97	2 141	2 206	0,97
Свердловская область	35 276	36 864	0,96	34 153	36 392	0,94
Тюменская область	26 690	27 519	0,97	23 106	27 459	0,84
Ханты-Мансийский АО - Югра	2 537	3 489	0,73	2 534	3 469	0,73
Ямало-Ненецкий АО	1 218	1 304	0,93	710	761	0,93
Челябинская область	9 906	10 169	0,97	9 800	10 129	0,97
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Республика Алтай	835	358	2,33	835	358	2,33
Республика Тыва	925	2 300	0,40	925	2 300	0,40
Республика Хакасия	2 346	1 862	1,26	2 292	1 854	1,24
Алтайский край	7 541	6 348	1,19	7 514	6 269	1,20
Красноярский край	7 666	9 211	0,83	7 651	9 119	0,84
Иркутская область	6 225	5 994	1,04	6 034	5 865	1,03
Кемеровская область - Кузбасс	3 849	4 160	0,93	3 682	4 066	0,91
Новосибирская область	27 035	32 022	0,84	26 387	30 459	0,87
Омская область	3 455	2 765	1,25	3 146	2 703	1,16
Томская область	2 025	2 474	0,82	2 015	2 468	0,82
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
Республика Бурятия	6 157	4 940	1,25	6 157	4 915	1,25
Республика Саха (Якутия)	3 832	3 162	1,21	2 590	2 458	1,05
Забайкальский край	3 370	2 264	1,49	3 133	2 264	1,38
Приморский край	15 919	16 121	0,99	14 196	14 701	0,97
Хабаровский край	8 936	9 652	0,93	8 868	9 093	0,98
Еврейская АО	1	3	0,33	1	3	0,33
Амурская область	2 602	2 597	1,00	2 602	2 597	1,00
Камчатский край	264	251	1,05	264	251	1,05
Магаданская область	13	6	2,17	13	6	2,17
Чукотский АО	1	0		1	0	
Сахалинская область	1 993	1 512	1,32	1 621	1 512	1,07

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации

Определение сегмента рынка, к которому можно отнести объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является нежилое помещение. По данным визуального осмотра они могут быть использованы как помещения свободного назначения. Исходя из данной информации, оценщик определил сегмент рынка, к которому относится объект оценки.

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки

недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объектов недвижимости	- Рынок земельных участков - Рынок зданий и сооружений - Рынок встроенных помещений - Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроенных помещений/рынок зданий
Экономическая активность	- Активный рынок недвижимости - Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	- Рынок купли-продажи - Рынок аренды - Рынок ипотеки - Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Способ совершения сделки	- Первичный рынок недвижимости - Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	- Уникальные объекты - Редкие объекты - Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	- Доходная недвижимость - Условно доходная недвижимость - Бездоходная недвижимость	Доходная недвижимость
Состояние земельного участка	- Застроенные земельные участки - Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки - Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	-
Функциональное назначение	- Индивидуальное жилищное строительство - Многоэтажное жилищное строительство - Комплексная застройка - Коммерческое назначение - Промышленное (производственно-складское) назначение - Сельскохозяйственное использование - Садово-огородническое хозяйство - Рекреационное использование - И т.д.	Коммерческое назначение
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Московская область

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок аренды помещений коммерческого назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен
Цена аренды коммерческой недвижимости в Московской области

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м².

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 07.04.2026)
Отдельно стоящие здания (м ²)	10 452 руб.	- 8 517 руб. За м ²	2 000 ... 190 350 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	175 руб.	- 188 руб. За м ²	35 400 ... 11 583 100 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	2 244 руб.	+ 288 руб. За м ²	720 ... 6 739 200 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	1 523 руб.	- 402 руб. За м ²	150 000 ... 1 300 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	599 руб.	+ 599 руб. За м ²	4 800 ... 83 566 000 руб. за объект

[https:// restate.ru/](https://restate.ru/)

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области за 1 полугодие 2025 г.

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 Сводные данные рынка аренды

Таблица 36. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	6 300	23 100	16 100	7 200	88 200	26 200	9 800	41 900	23 600	3 500	18 600	10 500
	Северо-восток	до ≈10 км	8 600	22 900	14 900	8 000	87 800	24 800	9 600	42 400	21 100	5 000	17 100	9 800
	Восток	до ≈12 км	5 400	27 900	13 700	6 000	105 000	24 100	6 000	44 500	19 700	4 000	18 500	9 600
	Юго-восток	до ≈10 км	6 800	26 800	17 000	8 400	75 000	26 500	7 800	52 300	24 100	4 200	17 000	9 700
	Юг	до ≈10 км	7 500	28 100	17 100	7 800	78 300	29 300	5 100	45 000	25 600	5 400	17 600	10 300
	Юго-запад	до ≈15 км	7 400	37 700	22 300	7 800	70 600	29 700	10 000	51 800	27 600	3 100	16 600	11 700
	Запад	до ≈10 км	7 100	30 700	19 700	7 100	76 100	29 500	7 100	51 400	25 800	4 000	16 500	10 300
	Северо-запад	до ≈15 км	7 500	31 000	17 900	7 500	63 600	25 900	7 500	39 700	21 300	4 000	16 500	10 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	5 000	14 500	10 400	5 300	39 600	15 200	7 100	22 800	13 200	2 600	11 400	7 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	4 100	17 500	11 600	5 800	52 800	18 600	5 100	37 600	16 300	3 100	12 500	7 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 700	18 300	9 600	4 100	41 900	15 000	4 000	29 500	13 000	3 700	13 700	7 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	4 200	16 700	10 300	4 200	41 100	15 600	3 800	23 900	13 100	3 000	12 500	6 700
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 100	17 900	11 900	4 200	44 000	19 900	4 600	31 200	16 600	2 500	12 800	7 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	6 000	15 600	12 000	6 600	40 400	22 400	6 600	32 000	18 300	3 000	13 500	8 100
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	5 300	16 800	11 100	5 400	43 400	19 600	6 000	21 800	14 800	2 700	11 000	7 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	6 000	23 100	14 300	6 800	59 200	18 700	6 000	29 300	15 200	3 000	13 200	7 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	4 800	15 600	9 100	4 800	45 800	13 900	4 800	29 200	12 300	1 600	9 700	4 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 300	22 800	8 700	3 500	48 000	12 800	3 500	42 000	11 400	1 600	12 100	4 600
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 000	15 000	8 600	3 000	46 700	12 500	3 000	25 100	10 900	1 400	10 800	3 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	3 600	12 900	7 500	3 600	38 200	11 200	4 200	30 000	10 400	1 200	8 600	3 500
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 100	9 200	3 000	45 000	14 800	3 400	30 000	12 400	1 200	14 400	3 900
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 600	15 600	9 100	3 600	59 000	14 800	3 600	30 000	12 300	1 400	10 300	4 700
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	3 600	16 700	9 000	3 600	44 400	16 200	3 600	36 000	12 700	2 000	12 500	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	18 000	8 800	3 000	48 000	14 600	4 100	36 000	13 000	1 600	15 600	6 000

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 600	15 600	7 400	3 600	26 400	10 900	3 600	24 800	9 500	900	12 000	4 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 000	6 900	2 800	24 000	10 100	3 600	18 000	8 400	1 200	4 500	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	4 200	14 700	8 200	4 200	39 000	12 600	5 500	18 000	10 900	1 100	9 600	2 900
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	4 500	14 000	7 900	4 500	27 700	11 300	4 500	20 000	10 600	1 200	10 400	3 600
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 800	12 000	7 200	3 800	21 800	10 300	3 800	17 300	9 300	800	11 400	4 000
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	15 000	7 000	3 400	21 800	10 200	3 500	18 000	9 200	1 200	12 000	3 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости

Характеристики рынка, в частности, скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

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

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

Исходя из качественных характеристик объекта оценки и анализа рынка аренды аналогичных объектов, можно предполагать, что рынок аренды объекта оценки можно отнести к активному.

Ценообразующие факторы на рынке нежилых помещений (коммерческой недвижимости)

При анализе рынка нежилых зданий большое внимание уделяется следующим ценообразующим факторам:

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на уровень цен за объекты любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании рыночной стоимости за объекты различного назначения. Для объектов коммерческого назначения можно выделить такие подфакторы, как:

- престижность территории расположения;
- транспортная доступность (личным/общественным транспортом, удаленность от станций метро);
- расположение относительно транспортных магистралей;
- интенсивность людских потоков.

Уровень влияния данного фактора очень значителен и находится в диапазоне от 5% до 40%, а в некоторых случаях и больше.

Наиболее дорогие объекты коммерческого назначения располагаются в центральной части крупных городов, вблизи транспортных узлов, а также в зонах деловой активности населения и существующей жилой застройки.

Площадь объекта. При продаже/сдаче в аренду объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение цен, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. стоимость/ставка аренды объекта большей площади, как правило, ниже в пересчете на один квадратный метр. Наиболее ликвидные торгово-сервисные помещения имеют площадь до 100-200 кв.м. Причем, наиболее высокие цены/ставки наблюдаются на помещения площадью до 100 кв.м. Разница в цене/ставке может достигать 20%.

Для отдельно стоящих зданий выделить наиболее востребованную площадь объекта затруднительно, важна возможность эффективного использования всей площади объекта.

Состояние здания и внутренней отделки. Чем лучше состояние помещения, тем выше стоимость за него. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения

ремонтных работ, т.е. потенциальный покупатель (арендатор) вынужден будет нести дополнительные расходы (влияние фактора — до 30%).

В случае с отдельно стоящими зданиями, физическое состояние объекта также является достаточно важным фактором. Разница в стоимости зданий в хорошем и удовлетворительном состоянии может достигать 25%.

Интенсивность людских потоков в районе расположения объекта — цены объектов, расположенных в местах с высокой интенсивностью людских потоков (вблизи торговых центров, ж/д платформ, станций метро, значимых социальных объектов, вблизи остановок общественного транспорта и т.п.) существенно выше, чем цен объектов, находящихся в местах со средней или низкой интенсивностью людских потоков (влияние фактора — до 30%).

На основе проведенного анализа можно сделать следующие выводы.

Типичные продавцы данного типа недвижимости: юридические и физические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Мотивация продавцов: продажа недвижимости для пополнения доходов бюджета, вследствие низкого дохода от бизнеса, банкротства, смены вида деятельности.

Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, юридическими лицами и физическими лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность.

Мотивации покупателей: покупка недвижимости с целью расширить или начать свой бизнес.

Соотношение спроса и предложения: в этом сегменте рынка наблюдается высокая активность на рынке продажи нежилых зданий коммерческого назначения.

Соотношение спроса и предложения: в этом сегменте рынка наблюдается средняя активность по аренде помещений коммерческого назначения.

Динамика рынка: на рынке наблюдается низкая активность: покупатели и продавцы заняли выжидательную позицию. Покупатели рассчитывают на снижение цен предложения, в то время как продавцы - наоборот, снижать цены не спешат. Таким образом, тенденций к увеличению спроса и ставок аренды из данного сегмента в ближайшем будущем не предвидится.

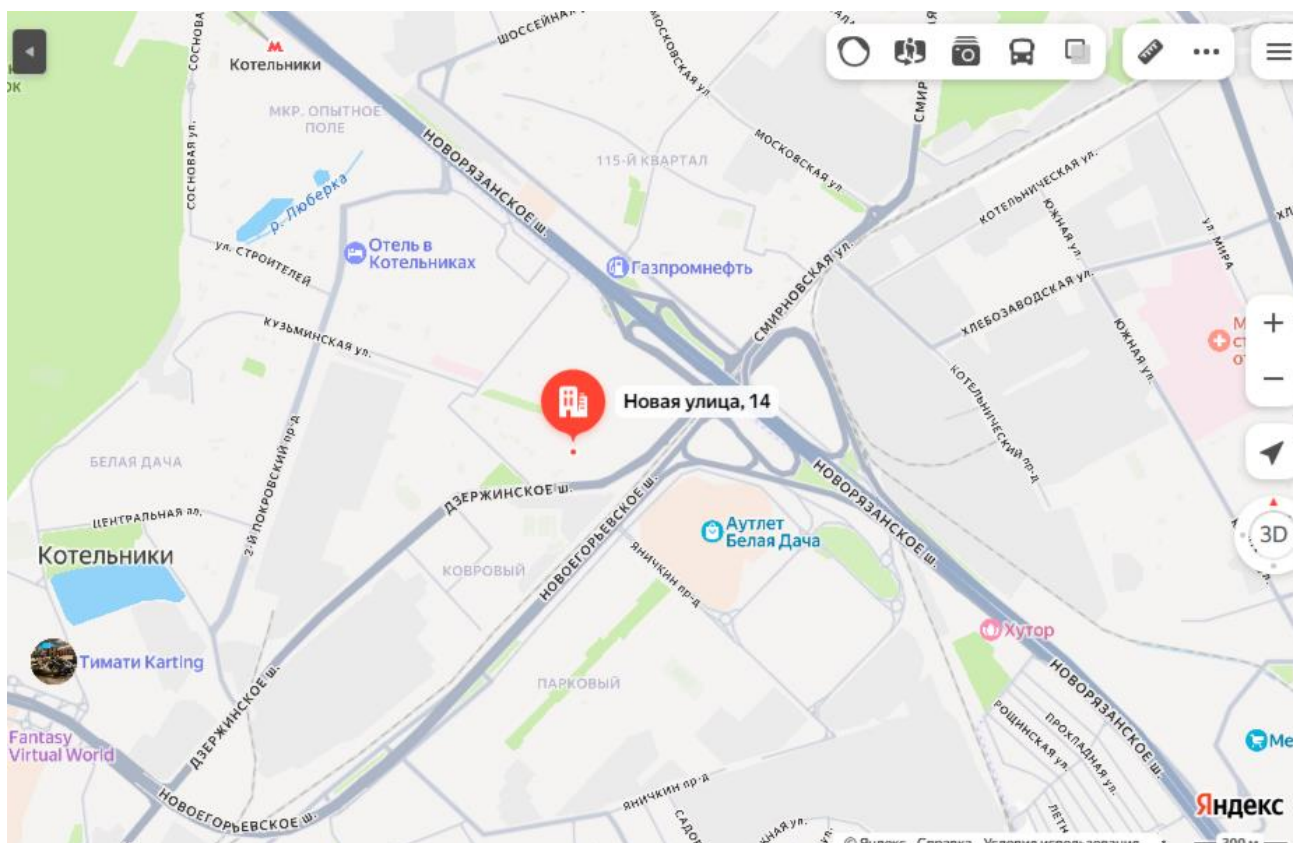
Основные ценообразующие факторы для объекта оценки: местоположение объекта, его размер и состав коммуникаций.

Учитывая качественные характеристики объекта оценки, ограниченное количество предложений, наиболее сопоставимых с объектом оценки, можно сделать вывод, что рынок является неактивным.

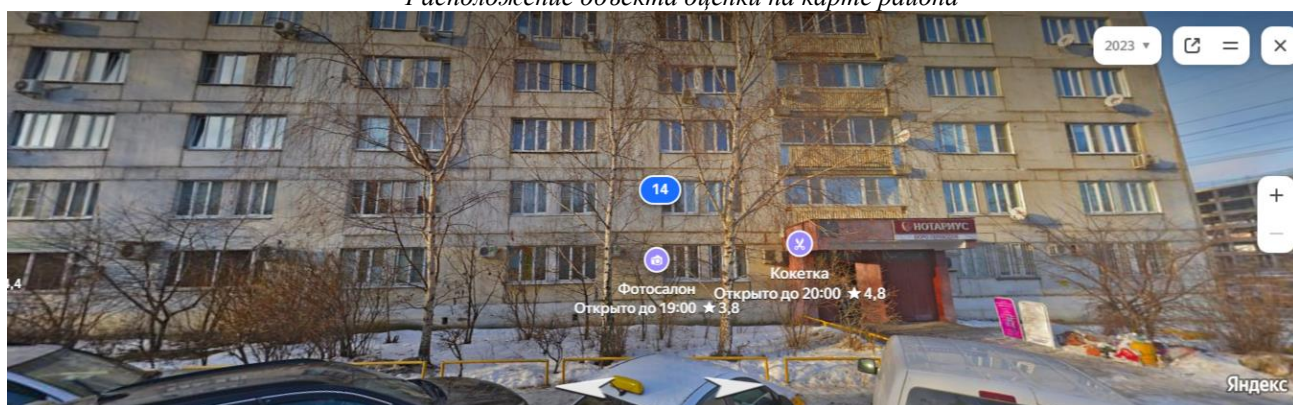
Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Мкр. Ковровский
Адрес	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
Местоположение в микрорайоне	Административно-промышленная застройка, многоэтажная жилая застройка
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и административная застройка
Транспортная доступность	440 м, ост.общ.тр «Ковровский комбинат» 1,91 км ст.метро «Котельники»
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Инфраструктура хорошо развита
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Особенности местоположения	Внутриквартально



Расположение объекта оценки на карте района



Общий вид объекта оценки

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от МКАД.

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Рельеф

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.

С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрозионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа. Процесс современного рельефообразования в наше время связан с эрозией, остальные же экзогенные процессы (карстовые, оползневые, эоловые) имеют второстепенное значение.

Почти весь запад и север Московской области занимает моренная Московская возвышенность с хорошо выраженными речными долинами, наибольшую среднюю высоту (около 300 м, в районе Дмитрова) имеющая в пределах Клинско-Дмитровской гряды, а верхнюю точку (310 м) у деревни Шапкино Можайского района. Северный склон Московской возвышенности более крутой по сравнению с южным. В пределах возвышенности часты озёра ледникового происхождения (Нерское, Круглое, Долгое). К северу от названной возвышенности расположена плоская и сильно заболоченная аллювиально-зандровая Верхневолжская низменность, высота которой — не более 150 м; включает в себя Шошинскую и Дубнинскую низины (высоты менее 120 м).

На юге области простирается холмистая моренно-эрозионная Москворецко-Окская равнина, имеющая наибольшую высоту (255 м) в Москве в районе Ясенево у станции метро «Тёплый Стан», с чётко выраженными (особенно в южной части) речными долинами и плоскими междуречьями; в её пределах встречаются карстовые формы рельефа. Последние особенно распространены в Серпуховском районе. На крайнем юге области, за Окой, — довольно высокие (более 200 м, максимальная высота 238 м) северные отроги Среднерусской возвышенности с многочисленными оврагами и балками. Это Заокское эрозионное плато и Заосетринская эрозионная равнина.

Почти всю восточную половину Московской области занимает обширная Мещёрская низменность, в восточной своей части значительно заболоченная; самый высокий её холм (на древней моренной возвышенности в районе Егорьевска) имеет высоту 214 м над уровнем моря; преобладают высоты 120—150 м; речные долины выражены слабо. Почти все крупные озёра Мещёрской низменности (Чёрное, Святое и др.) имеют ледниковое происхождение. Тут же и самая низкая в регионе естественная высота — уровень воды Оки — около 97 метров.

Климат

Климат Московской области — умеренно континентальный (по Алисову), умеренно континентальный влажный с теплым летом, Dfb (по Кёппену), сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет –13 °С. Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: –54 °С, а самая высокая температура +39,7 °С — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Период со среднесуточной температурой ниже 0 °С длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в середине-конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от 3,5 до 5,8 °С. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области –9 °С, на востоке –12 °С). С приходом арктического воздуха наступают сильные морозы (ниже –25 °С), которые длятся до 30 дней в течение зимы (но обычно морозные периоды намного менее продолжительны); в отдельные годы морозы достигали –45 °С (самый низкий абсолютный минимум температур был отмечен в Наро-Фоминске –54 °С). Зимой (особенно в декабре и феврале) часты оттепели, вызываемые атлантическими и (реже) средиземноморскими циклонами; они, как правило, непродолжительны, средняя длительность их 4 дня, общее число с ноября по март — до 50. Летом вторжения арктического воздуха способствуют установлению ясной, безоблачной, обычно тёплой погоды. В случаях длительной задержки антициклона происходит сильное прогревание поверхности и повышение температуры воздуха, что является причиной сильной засухи, возникновения лесных и торфяных пожаров (как, например, в 2010 году). Летом нередко также проникновения тропических воздушных масс с юга. Вообще характер лета из года в год может существенно меняться: при повышенной циклонической активности лето бывает прохладное и влажное, при устойчивых антициклонах (как арктического, так и тропического происхождения) — сухое и жаркое.

Снежный покров обычно появляется в ноябре (хотя бывали годы, когда он появлялся в конце сентября и в декабре), исчезает в середине апреля (иногда и ранее, в конце марта). Постоянный снежный покров устанавливается обычно в конце ноября; высота снежного покрова — 25—50 см; наибольшая высота снежного покрова — на востоке области, в районе Орехова-Зуева и Шатуры, наименьшая — на западе (под Волоколамском) и на юге (к югу от Оки). Почвы промерзают на 65—75 см.

Самый тёплый месяц — июль (средняя температура +18 °С на северо-западе и +20 °С на юго-востоке). Среднегодовое количество осадков 500—700 мм, наиболее увлажнены северо-западные районы, наименее — юго-восточные. В каждый из летних месяцев в среднем выпадает 75 мм осадков, однако раз в 25—30 лет в Московской области случаются сильные засухи, когда осадков летом может практически не выпадать. Выпадение осадков во все сезоны года связано главным образом с циклонами, формирующимися над Атлантикой, Средиземноморьем, Арктикой или же — при взаимодействии приходящих с запада влажных воздушных масс и континентального воздуха — непосредственно над Русской равниной. Летом помимо циклональных осадков могут иметь место также конвективные.

Население

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 687 647 чел. (2020). Плотность населения — 173,42 чел./км² (2020).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2002 года по 2019 прирост составил 14,8 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижалась (с -8,5 % в 2005 году до -0,4 % в 2018 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 173,42 чел./км² (2020) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 79,65% (2018) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

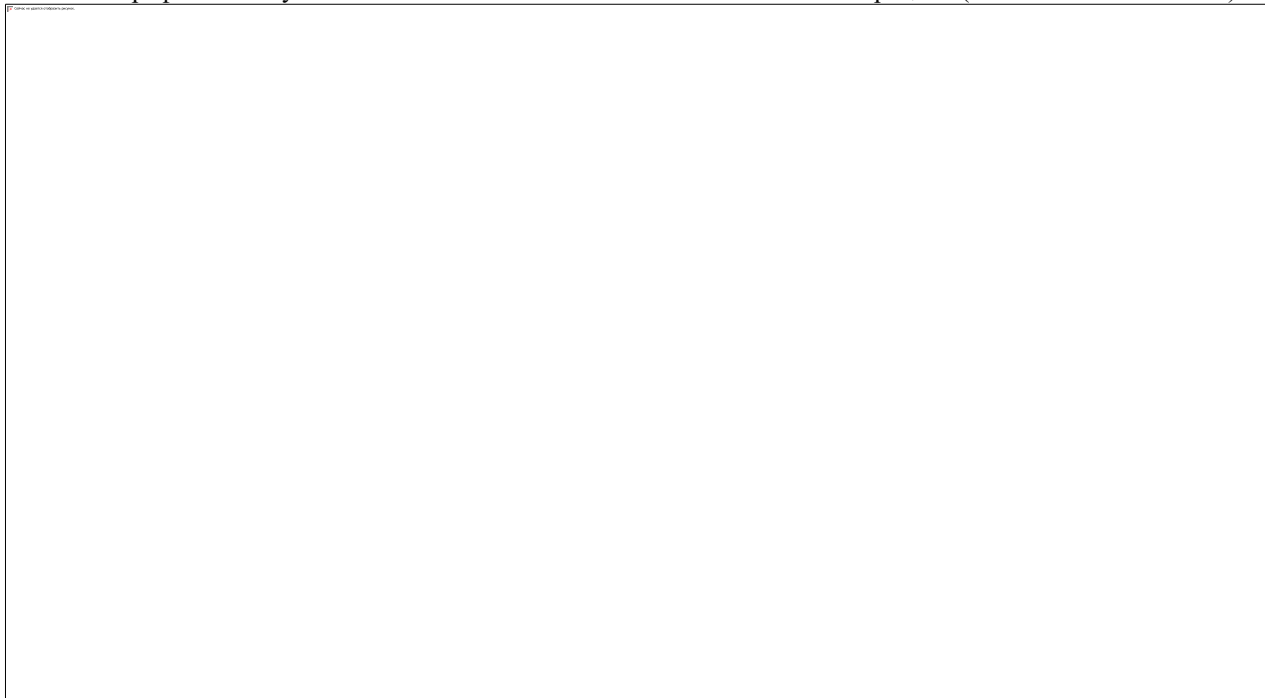
Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения — 40,3 года (мужского — 37,3; женского — 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными переписи 2002 года. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчинённым ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 19 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа — дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они

образуют городские поселения). Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчёта населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы по мнению географа В. Г. Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).



Краткая характеристика района расположения объектов недвижимости²

Котельники — город (до 2004 года — посёлок городского типа) в Московской области России.

Город областного подчинения (до 2007 года был в Люберецком районе), образует одноимённый городской округ.

Ранее село располагалось в Копотенском стане Московского уезда.

Расположен на юго-восточной границе Москвы. Граничит, помимо Москвы, также с городами Дзержинским и Люберцами.

Грузовая железнодорожная станция (Яничкино) на линии Люберцы — Дзержинский.

Городской округ Котельники граничит:

- с районом Капотня ЮВАО города Москвы (на западе по МКАД),
- с районом Люблино ЮВАО города Москвы (на западе по МКАД),
- с районом Выхино-Жулебино ЮВАО города Москвы (на севере по Новорязанскому шоссе),
- с городским округом Люберцы Московской области (на северо-востоке по Новорязанскому шоссе, на востоке и на юге с городом Дзержинский).

На территории городского округа расположены восточная часть Кузьминского и северная Томилинского лесопарков.

На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 217-м месте из 1124 городов Российской Федерации.

² <https://ru.wikipedia.org/>.

Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения											
1859	1926 ^[14]	1939 ^[15]	1959 ^[16]	1970 ^[17]	1979 ^[18]	1989 ^[19]	2000 ^[14]	2001 ^[14]	2002 ^[20]	2003 ^[14]	2005 ^[14]
600	↗700	↗6591	↗13 792	↗14 857	↗15 855	↗17 456	↘17 300	→17 300	↗17 747	↘17 700	↗18 300
2006 ^[14]	2007 ^[14]	2008 ^[14]	2009 ^[21]	2010 ^[22]	2011 ^[14]	2012 ^[23]	2013 ^[24]	2014 ^[25]	2015 ^[26]	2016 ^[27]	2017 ^[28]
↗18 700	↗19 300	↗19 800	↗20 364	↗32 338	↘32 300	↗35 081	↗37 105	↗39 443	↗41 308	↗43 128	↗44 353
2018 ^[29]	2019 ^[30]	2020 ^[31]	2021 ^[32]	2023 ^[33]	2024 ^[2]						
↗44 869	↗46 763	↗49 023	↗63 728	↗68 758	↗72 311						

Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Жилое здание
Функциональное назначение здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1984
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Наземная стихийная
Количество этажей в здании	12
Общая площадь здания, кв.м.	706 кв.м. – нежилые помещения 6316 кв.м. – жилые помещения
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Общая характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип	Встроенное помещение
Фактическое использование	Свободное назначение
Этаж расположения	1 этаж
Общая площадь	19,4 кв.м. – помещение №3 19,4 кв.м. – помещение №4
Состояние объекта	Хорошее состояние
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Субъект права на объект оценки	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОТЕЛЬНИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»
Местонахождение	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05
ОГРН	1155027005198
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена. Отсутствие данных о балансовой стоимости на результаты оценки не влияют
Особенности местоположения	Внутриквартально

Объем и глубина выполненных исследований соответствует критериям необходимости и достаточности т.к. степень надежности и полноты использованной рыночной информации достаточно высоки и обеспечены:

- в процессе оценки использованы открытые источники информации, полностью отвечающие рыночным условиям (объявления помещенные в публичных изданиях, Интернете, специализированных изданиях открытых для широкого круга пользователей (копии фрагментов прилагаются к отчету);
- количество принятых во внимание сопоставимых объектов достаточно для того, чтобы величина предельной ошибки интервальных значений полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) определялась уровнем доверия 95%;
- использовались цены сделок или предложений (спроса), наличие и полнота рыночной информации о сопоставимых объектах достаточна;
- выполнен личный осмотр сопоставимых объектов, или данные о произошедшей сделки не вызывают сомнений и соответствуют рыночным требованиям.

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

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

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

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

Физически возможные варианты использования.

Рассматриваемое помещение имеет физические характеристики, удовлетворяющие требованиям для того, чтобы потенциальный инвестор имел бы возможность использовать его как коммерческий объект. На момент проведения оценки, Заказчик не имеет подписанного договора аренды или проекта такого договора на оцениваемую часть нежилого помещения.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта оценки, местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование по назначению.

При анализе оптимального варианта использования, оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования жилых зданий, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- офисное (административное);
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования, Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Производственное и складское назначения (свободное назначение)

Учитывая параметры помещений, их местоположение, техническое состояние оценщик пришел к выводу о более высокой эффективности использования объекта под производственно-складскую функцию.

Офисное (административное) назначение

Учитывая объемно-планировочные решения помещений (наличие вспомогательных помещений), транспортную доступность, тип окружающей застройки, техническое состояние здания и помещений, оценщик пришел к выводу о низком потенциале использования объекта под офисную функцию.

Торговое назначение

Учитывая параметры местоположения объекта оценки и технического состояния, масштаб объекта, оценщик пришел к выводу о его высоком потенциале для использования под торговую функцию.

Согласно п. 21 ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или

проектом такого договора.

Вывод:

По результатам проведенного исследования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого нежилого помещения является его использование по текущему назначению, в качестве помещения свободного назначения.

4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Обзор подходов

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Доходный подход – позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчёта ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс похож на процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Этот подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Затратный подход основывается на принципе замещения, суть которого состоит в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки нового объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, обычно складывается из стоимости прав на земельный участок и права собственности на объект капитального строительства (ОКС).

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных результатов оценки стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, итоговая оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и

качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Доходный подход

Согласно разделу III ФСО V: «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость.

Затратный подход

Согласно разделу IV ФСО V: «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование, результатов оценки не требуется.

Вывод о применимости вышеописанных подходов для целей настоящей оценки

Руководствуясь п. 1 ФСО V, которое гласит: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое

использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком», мы пришли к выводу:

1. Согласно разделу IV ФСО V: *«Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.»*

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. Объектом оценки является встроенное помещение, в связи с этим, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

2. В соответствии с разделом III ФСО V: *«Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.»*

Метод рекапитализации стоимости оценщиком не использовался в связи с тем, что в свободной продаже имеется достаточное количество аналогов для применения сравнительного подхода, в рамках данного отчета оценщик отказался от применения доходного подхода.

3. В соответствии с разделом II ФСО V: *«Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.»*

Метод прямого сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя». Метод сравнения продаж применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки, принимая во внимание, сделанные оценщиком выводы о применимости методов оценки, целесообразно применять метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Заключение о выборе подхода оценки.

В соответствии с разделом 1 Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы к оценке», утвержденного приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, в данной оценке был применен сравнительный подход.

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.

Одним из наиболее информативных методов оценки в рамках сравнительного подхода является метод сравнения арендной платы.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;

6. Анализ достаточности и достоверности информации;
7. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения аренд.

Выбор объектов-аналогов

Объект - аналог - идентичный или аналогичный объект.

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

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

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов производится из нежилых помещений соответствующего назначения, сходных по характеристикам, расположенных на территории на дату оценки.

При выборе объектов-аналогов, помимо местонахождения, учтены: функциональное назначение и его физические характеристики (общая площадь).

При выборе аналогов, Оценщик отдает предпочтение обладающим наибольшим сходством с объектом оценки, что сокращает количество корректировок, а, следовательно - и погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, не требующих значительных корректировок.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица № 2 Характеристика объектов-аналогов

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес объекта	Московская обл., Котельники, Кузьминская ул., 19	Московская обл., Котельники, мкр-н Белая Дача, 26	Московская обл., Котельники, Новая ул., 3
Стоимость аренды, руб.	30 000	90 000	150 000
Общая площадь	10,00	30,00	49,40
Стоимость аренды, руб./кв.м. в месяц	3 000	3 000	3 036
Источник информации	https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_10_kv.m._ryadom_s_magnitom._kotelniki_7943087576?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_30_m_7816452324?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/t/49.4_m_u_polikliniki_na_ostanovke_7530295951?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
НДС	НДС	НДС	НДС
Дата предложения	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.

*Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке аренды нежилых помещений

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Выбор единиц сравнения при определении стоимости прав на объект оценки.

За единицу сравнения стоимости выбрана ставка аренды за 1 кв. м. площади объекта в месяц.

Выбор элементов сравнения при определении стоимости прав на объект недвижимости. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия аренды;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение объекта недвижимости;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Условия рынка (фактор торга).

Диапазон возможного влияния фактора торга, определяется оценщиком в соответствии с проведенным анализом рынка и согласно данным издания «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ), изд. 7-е. Согласно полученным данным, величина скидки на торг для аналогичных оцениваемому объектам, составляет -16,51%.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51

Условия финансирования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Условия аренды.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Поправка на местоположение

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ), изд. 7-е.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

Поправка на удаленность от метро

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ), изд. 7-е.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,40	1,57	1,66
	до 5 мин	0,81	1,00	1,13	1,27	1,34
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,89	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,60	0,75	0,84	0,94	1,00

Поправка на отделку

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Поправка на расположение относительно красной линии

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>):

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,00	0,92
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

Общая площадь (фактор масштаба)

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ), изд. 7-е.

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100–300	300–1000	1000 и более
	<100	1,00	1,15	1,30	1,46
	100–300	0,87	1,00	1,13	1,27
	300–1000	0,77	0,88	1,00	1,12
	1000 и более	0,69	0,79	0,89	1,00

Поправка на тип помещения

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ), изд. 7-е.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31

Поправка на внутреннюю отделку помещений

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ), изд. 7-е.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

Поправка на этаж расположения

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания «СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ), изд. 7-е.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Поправка на назначение (специализацию) помещения

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Поправка на коммунальные и эксплуатационные платежи

Диапазон возможного влияния фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости-2025 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород – 2025 год, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	13,4%	11,1%	15,7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	15,4%	11,2%	19,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Определение весовых коэффициентов.

$$K_i = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{1 - \frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}$$

Kb- весовой коэффициент;

Ki - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC (Ki) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Описание корректировок приведено в таблице.

Таблица №3

Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05	Московская обл., Котельники, Кузьминская ул., 19	Московская обл., Котельники, мкр-н Белая Дача, 26	Московская обл., Котельники, Новая ул., 3
Стоимость аренды, руб.		30 000	90 000	150 000
Общая площадь	19,4	10,00	30,00	49,40
Стоимость аренды, руб./кв. м		3 000	3 000	3 036
Источник информации		https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_10_kv.m._ryadom_s_magnitom._kotelniki_7943087576?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_30_m_7816452324?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/49.4_m_u_polikliniki_na_ostanovke_7530295951?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
НДС	с НДС	НДС	НДС	НДС
Дата предложения	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Стоимость аренды, руб./кв. м	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
		3 000	3 000	3 036
Поправка на стоимость реальной сделки				

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Поправка		-16,51%	-16,51%	-16,51%
Скорректированная цена		2 505	2 505	2 535
Поправка на дату предложения				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарий	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		2 505	2 505	2 535
Поправка на вид сделки				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарий	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Скорректированная цена		2 505	2 505	2 535
Поправка на красную линию				
Поправка		0%	0%	0%
Местонахождение	20 мин. пешком от метро	20 мин. пешком от метро	20 мин. пешком от метро	20 мин. пешком от метро
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		2 505	2 505	2 535
Поправка на отдельный вход				
Поправка		0,00%	-20,00%	-20,00%
Комментарий	нет	нет	имеется	имеется
Скорректированная цена		2 505	2 004	2 028
Поправка на состояние отделки				
Поправка		0%	10%	10%
Комментарий	хорошее	хорошее	без отделки	без отделки
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		2 505	2 204	2 231
Поправка на общую площадь				
Поправка		0,0%	0,00%	0,00%
Комментарий	19,4	10,00	30,00	49,40
Скорректированная цена		2 505	2 204	2 231
Поправка на тип объекта				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		2 505	2 204	2 231
Поправка на коммунальные и эксплуатационные платежи				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	не включены	не включены	не включены	не включены
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		2 505	2 204	2 231
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		2 505	2 204	2 231
Вес		33,333%	33,333%	33,333%
Суммарная корректировка		-16,5%	-6,5%	-6,5%
Модуль частных корректировок		16,5%	26,5%	26,5%
Сумма весов		1,00		
Взвешенная стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. с НДС		2 313 р.		
Взвешенная стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. без НДС		1 896 р.		
Взвешенная стоимость арендной платы за помещение в месяц с НДС		44 877 р.		
Взвешенная стоимость арендной платы за помещение в месяц без НДС		36 784 р.		

6 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием владельца сайта и его реквизитов, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если в качестве источника информации выступала информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

8 ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет:

Объект оценки	Стоимость арендной платы за 1 кв. м. в месяц, руб.		Стоимость месячной арендной платы за помещение, руб.	
	С НДС	Без НДС	С НДС	Без НДС
Нежилое помещение №3, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1 по адресу: Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05	2313	1896	44877	36784
Нежилое помещение №4, общей площадью 19,4 кв.м., этаж 1 по адресу: Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05	2313	1896	44877	36784

Оценщик

Л.В.Саницкая

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы оценщика





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Саницкой Людмилы Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Саницкая Людмила Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включена в реестр членов СРО РАО «24»

мая 2016 года за регистрационным номером № 00775.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 037755-1 от 30.05.2024, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

- «оценка движимого имущества» № 041425-2 от 15.07.2024, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» декабря 2025г.

Дата составления выписки «12» декабря 2025г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

Тульский филиал

ПОЛИС N 251600-035-000003

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Саницкая Людмила Викторовна
Адрес: 300034, г. Тула, ул. Дм. Ульянова, д.2, кв.265
Паспорт: Серия 7015 № 615282
Выдан: 05.10.2015 УФМС России по Тульской области в Привокзальном районе

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП00101
Дата выдачи: 29.04.2016
Выдан (кем): Частная образовательная организация высшего образования – ассоциация «ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (ТИЭИ)»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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.

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

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000	0,11	5 500

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно
Форма уплаты страховой премии: наличная

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 251600-035-000003 от 27.05.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 03 июня 2025 г. по 02 июня 2026 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 251600-035-000003 от 27 мая 2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:  М.П.  Мун А.А./ Дата выдачи полиса: 27.мая.2025 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ:  / Саницкая Л.В./
---	--

Документы Заказчика

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.08.2025г.			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:41172	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 078:104-456/05; Условный номер 50-50-22/106/2010-207	
Местоположение:		Московская область, г. Котельники, ул. Новая, д. 14, пом. 05	
Площадь, м2:		79	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 01	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		12096872.63	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:22:0000000:14422	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f850
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.08.2025г.			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:41172	
Получатель выписки:		Администрация городского округа Котельники Московской области (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование городской округ Котельники Московской области	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f850
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.08.2025г.			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:41172	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное автономное учреждение "Многофункциональный центр предоставления государственных муниципальных услуг городской округ Котельники Московской области, ИНН: 5027228379
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:22:0000000:41172-50/148/2025-5 11.08.2025 17:15:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование городской округ Котельники Московской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 50-50-22/106/2010-207 02.02.2011 00:00:00

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.08.2025г.			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:41172	
3	Документы-основания	3.2	Постановление Главы муниципального образования "Город Котельники" Московской области, № 991-ПГ, выдан 11.11.2009 Акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения, выдан 22.10.2009 Постановление Главы муниципального образования "Город Котельники" Московской области, № 935-ПГ, выдан 22.10.2009 Договор передачи от 25.10.1999г., заключенный с, выдан 25.10.1999 Постановление Главы Муниципального образования "Поселок Котельники" Московской области, № 515-ПГ, выдан 22.12.1999
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

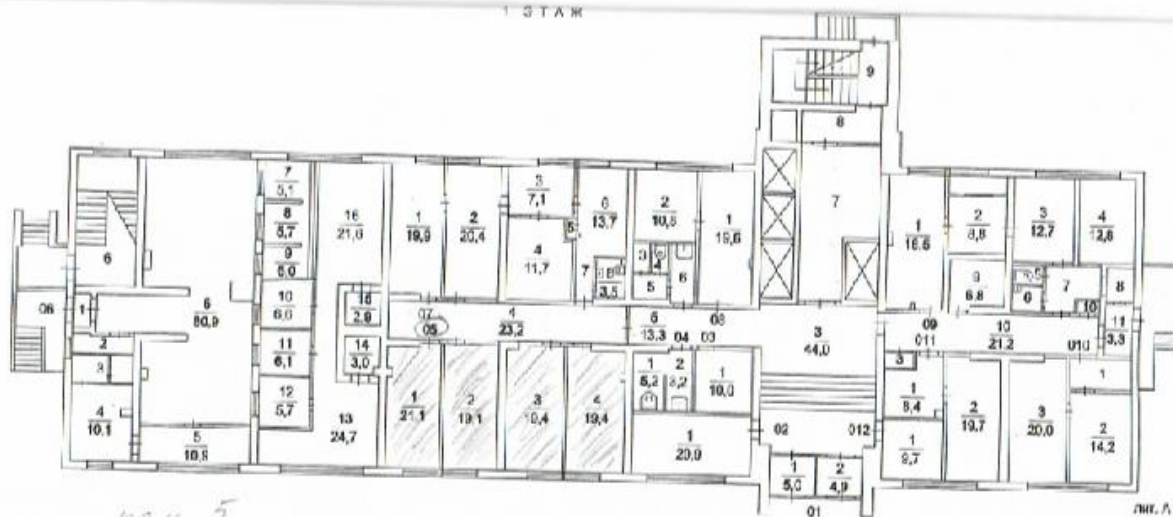
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.08.2025г.			
Кадастровый номер: 50:22:0000000:41172		Номер этажа (этажей): 01	

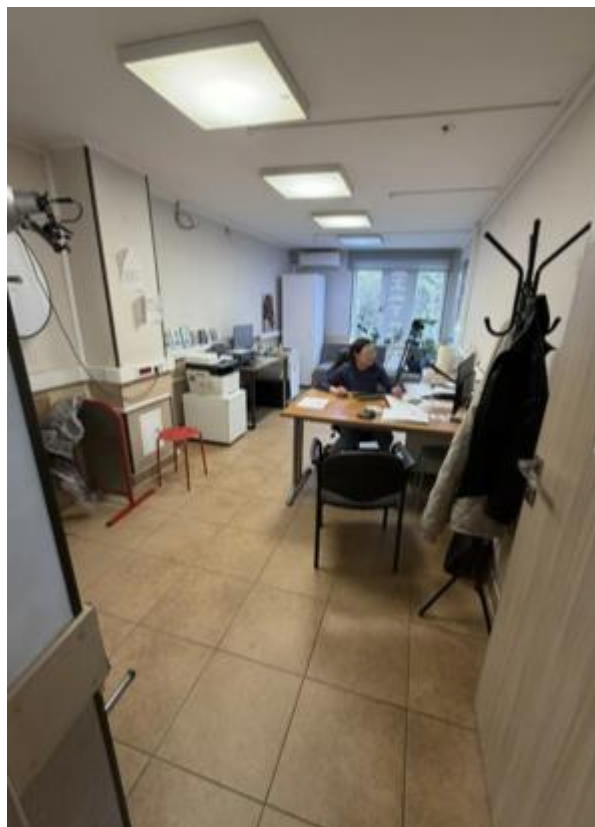
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc51a023864597b1e25798e780 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Фотографии объекта недвижимости
Помещение №3



Помещение №4



Информация, использованная в отчете

https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_10_kv.m._ryadom_s_magnitom._kotelniki_7943087576?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

YouTube Карты Новости Перевести XXX Теремок Настройка гитары Триколор

AVITO

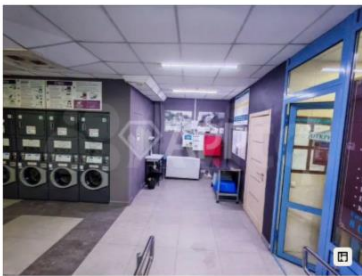
Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Аренда 10 кв.м. Рядом с "Магнитом". Котельники

30 000 Р в месяц

3 000 Р в месяц за м², без залога

8 избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

APP Москва Компания в сети Подписаться

Надежный партнер 421 объект в работе 2 года на Avito

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 10 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_10_kv.m._ryadom_s_magnitom._kotelniki_7943087576?context=H4sIAAA

YouTube Карты Новости Перевести XXX Теремок Настройка гитары Триколор Авт

Московская обл., Котельники, Кузьминская ул., 19

• Котельники 11-15 мин. • Жулебино 21-30 мин.

• Люберцы 31 мин.

Показать карту

30 000 Р в месяц

3 000 Р в месяц за м², без залога

Описание

Характеристики:

- 1 линия
- Общая входная группа
- Общая парковка
- Есть возможность разместить вывеску
- Погрузка/разгрузка: Главный вход. Отдельное окно
- Доступ 24/7
- ХВС/ГВС
- Общий санузел
- Центральное отопление
- Естественная вентиляция
- Максимальная мощность 10 кВт
- Хороший ремонт
- Стрит ритейл
- Без лифта
- Высота потолков 3 м
- С окнами
- Возможность перепланировки отсутствует
- Видеонаблюдение
- Коммунальные услуги оплачиваются отдельно

Дополнительная информация:

Аренда помещения 10 кв.м в общем пространстве с Ателье и прачечной.

Соседство с магазином Магнит. Большой трафик. Общий санузел. Под ремонт обуви, ключи, телефоны, фрукты и т.д.

APPO

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис 3 (716)

Показать телефон в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

APP Москва Компания в сети Подписаться

Надежный партнер 421 объект в работе 2 года на Avito

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7943087576 · 19 марта в 15:10 · 86 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

50

https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/49.4_m_u_polikliniki_na_ostanovke_7530295951?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjQZ3NIRkVkc2F0dEhnMk5BIjt9dPSpfD8AAAA

avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/49.4_m_u_polikliniki_na_ostanovke_7530295951?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjQZ3NIRkVkc2F0dEhnMk5BIjt9dPSpfD8AAAA

YouTube Карты Новости Перевести XXX Теремок Настройка гитары Триколор

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

49.4 м² у поликлиники на остановке

150 000 Р в месяц

3 036 Р в месяц за м², залог 150 000 Р

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Инвестиционная компания
Бондарев Инвест
Компания

Документы проверены Надежный партнер

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 49.4 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.3 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 9 кВт, можно
увеличить
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 60 мес.

avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/49.4_m_u_polikliniki_na_ostanovke_7530295951?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjQZ3NIRkVkc2F0dEhnMk5BIjt9dPSpfD8AAAA

YouTube Карты Новости Перевести XXX Теремок Настройка гитары Триколор

Расположение

Московская обл., Котельники, Новая ул., 3

Котельники 16-20 мин. Жулебино 31 мин.

Люберцы 31 мин.

Показать карту

Описание

Помещение рядом с поликлиникой - женская консультация, напротив остановки и пешеходного перехода, в сданном доме, ключи на руках.

Первая линия, открытая планировка, отличный обзор с разных ракурсов, удобная зона парковки напротив входа. Электроснабжение 9кВт, высота потолка 3,3 м

Соседство с медучреждением даст не только внутренний приток людей из ЖК - в доме 768 квартир, но и постоянный внешний трафик любому бизнесу - аптеке, кофейне или любому иному.

Каникулы предоставляем.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

150 000 Р в месяц

3 036 Р в месяц за м², залог 150 000 Р

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Инвестиционная компания
Бондарев Инвест
Компания

Документы проверены Надежный партнер

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

№ 7530295951 · 23 марта в 09:16 · 321 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться