

ОТЧЕТ №507(О)-22 от 02.06.2026 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: НЕЖИЛОГО
ЗДАНИЯ, ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИЙ РАЙОН, ШЕМЕТОВСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, В РАЙОНЕ С. ШЕМЕТОВО,
ПРОМПЛОЩАДКА, ЗДАНИЕ № 8**

Заказчик:

ФГУП «РАДОН»

Исполнитель:

ООО «А1 Групп»

Дата составления: 02.06.2026 г.

Дата оценки: 01.06.2026 г.

Москва 2026

**Начальнику отдела по управлению
имуществом ФГУП «РАДОН»
Комарову С.Ю.**

Уважаемый Сергей Юрьевич,

На основании Заявки на оценку №22 от 01.06.2026 г. к Договору №335/27879-Д от 29.12.2025 г. об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества: нежилым зданием, по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика объекта оценки и всех ценообразующих факторов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Оценка может использоваться для заключения договора аренды.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Отчет был составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, полученных результатов, которые были рассчитаны в процессе оценки, для выработки мнения оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, на дату оценки, составляет:

Табл. 1. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. кв. м в год	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. кв. м в год
Нежилое здание (кадастровый номер 50:05:0020503:434)	Московская область, Сергиево- Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8	1 318,90	4 560,00	5 563,20

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего отчета.

ООО «А1 Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Е. И. Попова
Директор
ООО «А1 Групп»



Дата составления 02.06.2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	14
РАЗДЕЛ 6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
6.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики)	16
6.3. Описание месторасположения объекта оценки	18
6.4. Фотографии объекта оценки.....	19
6.5. Общий вывод по описанию объекта оценки	20
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.....	21
7.2. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации.....	21
7.3. Социально-экономическое положение Московской области, в январь-март 2026 г.....	23
7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
7.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2025 года	25
7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	44
7.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект в районе его расположения	45
7.8. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки.....	47
7.9. Анализ наиболее эффективного использования	53
РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	54
8.1. Понятие рыночной стоимости	54
8.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке.....	54
8.3. Процесс оценки	56
8.4. Характеристика подходов к оценке	56
8.5. Описание процедуры согласования	61
8.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	62
8.7. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки.....	77
РАЗДЕЛ 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОТЧЕТУ	

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилым зданием, общей площадью 1 318,90 кв. м, по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совпадает с объектом оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приняты, согласно предоставленным Заказчиком документам
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Хозяйственное ведение ФГУП «РАДОН». Право собственности: Российская Федерация. Оцениваемые права на Объект оценки - право пользования. Ограничения, связанные с оцениваемыми правами не зарегистрированы.
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости права пользования для заключения договора аренды в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Для заключения (продления) договоров аренды являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Дата оценки соответствует дате заявки на оценку; 4. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	По состоянию на 01.06.2026 г.
Срок проведения оценки	01.06.2026 г. – 02.06.2026 г.
Дата составления	02.06.2026
Номер отчета	507(О)-22
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку)	Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности. Указание о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки - не

требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- > Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- > Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в настоящем Отчете.
- > Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за данные содержащиеся в финансовой, налоговой и управленческой отчетности, относящейся к оцениваемой Компании/имуществу.
- > От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- > При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
- > Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, представленные Заказчиком, и не проводил независимого анализа на предмет их полноты и точности. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- > Копии и сканы предоставленных документов соответствуют оригиналам.
- > Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
- > Исполнитель выдвигает требование

конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия, за исключением случаев, предусмотренных договором. Согласно, установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

- > От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- > Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- > При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- > Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
- > Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Отсутствует

**Указание на форму составления
отчета об оценке**

Отчет составляется в форме электронного документа либо на основании специального указания Заказчика на бумажном носителе, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «А1 Групп». (ОГРН: 1020201580937, дата присвоения ОГРН: «12» декабря 2002 г.) ИНН 0255006841, КПП 025501001
Местонахождение	452000, РБ г. Белебей, ул. Интернациональная, д. 81 пом.53.
Почтовый адрес	129223, Москва, проспект Мира, д. 119, с. 519
Контактная информация	+7 (495) 790-59-35, www.allappraisal.ru, e-mail: info@allappraisal.ru
Банковские реквизиты	р/с 40702810600680000464 в АО «Банк ДОМ.РФ»; к/с 30101810345250000266, БИК 044525266
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Ответственность Исполнителя (Общество с ограниченной ответственностью «А1 Групп») застрахована в СПОА «РЕСО-Гарантия» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. Полис страхования № 922/2685807989 от 25 сентября 2024 года (г. Москва) вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 октября 2024 года и действует по 24 часа 00 минут 23 октября 2027 года.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «А1 Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Оценщик	Попова Екатерина Игоревна
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Свидетельство о членстве в СРО № 1458 от 24.10.2018г. Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №1132/2025/СП134/765 дата выдачи 25 декабря 2025 г. Страховая сумма 3 000 000 руб. Настоящий полис действует с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2027 г. Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах».
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», квалификация «бакалавр» по специальности «Экономика», № 107718 0728206, 30.06.2016г. Диплом о профессиональной переподготовке НОЧ УВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», № 772404666795, 20.04.2017г.
Сведения о наличии у оценщика квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка

	недвижимости» 046292-1 от 13.12.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2014 года
Номер контактного телефона	+7 (495) 790-59-35
Адрес электронной почты	info@allappraisal.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «А1 Групп»
Сведения о трудовом договоре между Оценщиком и юридическим лицом	Трудовой договор между Поповой Е. И. и ООО «А1 Групп» №10/2018 от «10» октября 2018г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и организациях	Оценщик соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает 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.
Заказчик	ФГУП «РАДОН» (Федеральное государственное унитарное предприятие «Объединенный эколого-технологический и научно-исследовательский центр по обезвреживанию РАО и охране окружающей среды»)
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес:119121, г. Москва, 7-ой Ростовский пер., 2/14 Фактический адрес: 119121, г. Москва, 7-ой Ростовский пер., 2/14 ИНН 7704009700 / КПП 770401001 БИК 044525225 р/с 40502810640380103174 к/с 30101810400000000225 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва ОГРН 1037739303612 / ОКПО 05083841 Тел./ Факс: 495-545-57-67
Основание для оказания услуг Оценщиком	Заявка на оценку №22 от 01.06.2026 г. к Договору №335/27879-Д от 29.12.2025 г. между ФГУП «РАДОН» и ООО «А1 Групп»

**РАЗДЕЛ 3. 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**

Не привлекались.

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Оценка производилась исходя из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
2. В рамках оказания услуг по оценке, оценщик, не проводил юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и элементов, входящих в его состав. Оценщик не проводил специальных экспертиз, в том числе: строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов имущественного комплекса Общества.
3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо дополнительной проверки, при наличии допущения корректного и безошибочного отражения в них в полной мере результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствующие периоды.
4. Оценщик не несет ответственность за полноту предоставленной Заказчиком исходной информации. Указанная информация не может быть изменена либо отозвана Заказчиком в период проведения оценки. При невозможности получения от Заказчика в полном объеме исходной информации для проведения работ по оценке стоимости оценщик в обязательном порядке отражает этот факт в отчете.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в отчете об оценке и устанавливаются на основании предоставленных Заказчиком документов и информации.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых фактов по объекту оценки или элементов, составляющих объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, каких-либо скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. При использовании информации, полученной из сторонних источников (общедоступные источники отраслевой и статистической информации), оценщик исходил из принципа достоверности этой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации, а также принт-скрины интернет-страниц в приложении к отчету.
8. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, рыночных, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, и не дает никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, произошедшие после даты оценки.
9. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Итоговая величина стоимости, указанная в отчете, может быть использована Заказчиком только для целей, указанных в отчете, и не может использоваться в каких-либо иных целях.
10. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
11. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.
12. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
13. Расчеты и выводы, полученные оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной на основе интервью с ответственными представителями Заказчика.
14. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения оценщика.

15. Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости как применительно к оцениваемому имуществу, так и к сторонам, имеющим к нему отношение.
16. Размер вознаграждения оценщика никоим образом не связан с его выводами о рыночной стоимости объекта оценки.
17. Образование и квалификация Оценщика, составившего настоящий отчет, соответствуют необходимым требованиям.
18. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
19. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
20. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.
21. Мы сделали предположение, что текущий юридический статус объекта оценки прозрачен и свободен от каких-либо юридических обременений, которые могут повлиять на реализуемость и привлекательность объекта.
22. Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
23. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
24. Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого предположения, мы считаем, что представленные цены содержат НДС в размере 22%.
25. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в данном документе, приводятся округленные значения показателей, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.
26. Оценка в рамках настоящего отчета была выполнена без проведения осмотра Объекта оценки. Фотографии оцениваемого объекта были предоставлены Заказчиком.
27. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО I - VI), Международными стандартами оценки (МСО, International Valuation Standards), Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным стандартам.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 года №611;
8. Международные стандарты оценки (МСО, International Valuation Standards);
9. Свод стандартов оценки СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

РАЗДЕЛ 6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

1. Копия Выписки из ЕГРН;
2. Копия Технического паспорта на здание;
3. Справка о балансовой стоимости.

Описание юридических, количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в таблицах ниже.

Табл. 2. Анализ достаточности и достоверности полученной информации

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии документов, получены от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости (копии документов приложены в Приложении к настоящему Отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемых помещений параметрам, отраженным в представленных документах.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Не зарегистрированы.
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

6.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики)

Объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилым зданием, общей площадью 1 318,90 кв. м, по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8.

Описание оцениваемого объекта недвижимого имущества представлено в таблице ниже.

Табл. 3. Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Здание столовой
1	Правообладатель (собственник)	Российская Федерация
2	Вид права	Собственность
3	Правообладатель	ФГУП «РАДОН»
4	Вид права (балансодержателя)	Хозяйственное ведение
5	Основной регистрационный номер собственника объекта (ОГРН)	1037739303612 от 27.05.1994
6	Правоустанавливающие документы на объект исследования (право собственности)	Выписка из ЕГРН от 29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73346769
7	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
8	Правопритязания:	отсутствуют
9	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
Характеристики объекта оценки		
№п/п	Наименование	
Описание здания		
10	Кадастровый номер	50:05:0020503:434
11	Функциональное назначение здания	нежилое
12	Год постройки здания	1975
13	Этажность	2
14	Материал стен	Кирпичные
15	Фундамент	Бетонный
Местоположение оцениваемого объекта		
16	Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8
17	Линия расположения	внутриквартально
Оцениваемые помещения		
18	Общая площадь, кв. м.	1 318,90
19	Этаж расположения	1,2
20	Текущее использование объекта оценки	торговое (столовая)
Инженерное обеспечение		
21	Инженерные коммуникации	центральные коммуникации
Другие сведения		
22	Текущее состояние оцениваемого здания	удовлетворительное
23	Состояние оцениваемого помещения	среднее состояние
24	Физический износ здания	20% (по состоянию на 25.01.2007 г.
Балансовая стоимость		
25	Балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.06.2025 г.)	Остаточная балансовая стоимость оцениваемого объекта составляет: 21 044 202,62 руб.
Режим		
26	Расположение в режимной зоне	в периметре режимной зоны

Источник: данные Заказчика

Физическое состояние объекта

В рамках данной работы Оценщик не проводил дополнительные экспертизы технического состояния объекта оценки, и для целей оценки состояние помещений и здания определялось на основании данных Заказчика.

Физическое состояние здания и помещений (уровень отделки) оценивались на основании определений и понятий, представленных на сайтах строительных компаний, а также учебника «Ценообразование в строительстве. 2-е издание. В.Т. Александров», см. нижеприведенные таблицы (и).

Табл. 4. Уровни отделки помещений, используемые в расчете стоимости объекта

Уровень отделки	Характеристика
Требуется капитальный ремонт (требуется ремонт) / черновая отделка	Оштукатуренные стены, однако имеются неровности, отсутствие шпаклевки. Неровный потолок, перепады могут превышать 5 см. Невыравненный пол. Электропроводка обычно уже проведена и в местах установки электроточек выведены провода. К черновой отделке мы приравниваем состояние, требующее капитального ремонта. Это помещения, которые ранее не использовались в целях, под которые их планируют приспособить, либо сильно изношенные помещения, где частично имеется отделка, и в некоторых местах стены изношены до кирпича. Трубы и провода не спрятаны.
Требуется косметический ремонт/предчистовая отделка	На полах выравнивающая стяжка, стены и потолок выровнены и отшпатлеваны, т.е. готовы к оклейке обоями или покраске. Установлены приборы отопления, оконные и балконные блоки, электропроводка. Предчистовую отделку мы приравниваем к состоянию, требующему косметического ремонта. Косметического ремонта требуют помещения, которые ранее имели рабочее состояние, однако износились и потеряли презентабельный вид. Частично отклеились либо отсутствуют обои, на окрашенных стенах появились трещины, износились напольные покрытия. Косметический ремонт может в точности или частично повторять предыдущий ремонт.
Рабочее состояние/чистовая отделка	Стандартный ремонт, из недорогих материалов, в состоянии, готовом к эксплуатации. Либо это улучшенная отделка, со временем износившаяся.
Хорошее состояние / улучшенная отделка	Помимо использования качественных материалов, отделка помещений проводится с учётом всех современных требований к дизайну и функциональности. Как правило, такая отделка производится по дизайн-проекту. Комплекс работ может включать в себя установку декоративных потолков, устройство оригинальной системы освещения и многое другое. К этой категории мы также приравниваем помещения, в которых недавно был проведен качественный ремонт.

Источник: <http://remont-16.ru>, <http://stroj-rt.ru/>, анализ Исполнителя

Табл. 5. Характеристика технического состояния зданий, используемая в расчетах

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0÷20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта
21÷40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии
41÷60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61÷80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих – очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов.
81÷100	Непригодное	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки элемента полностью ликвидированы.

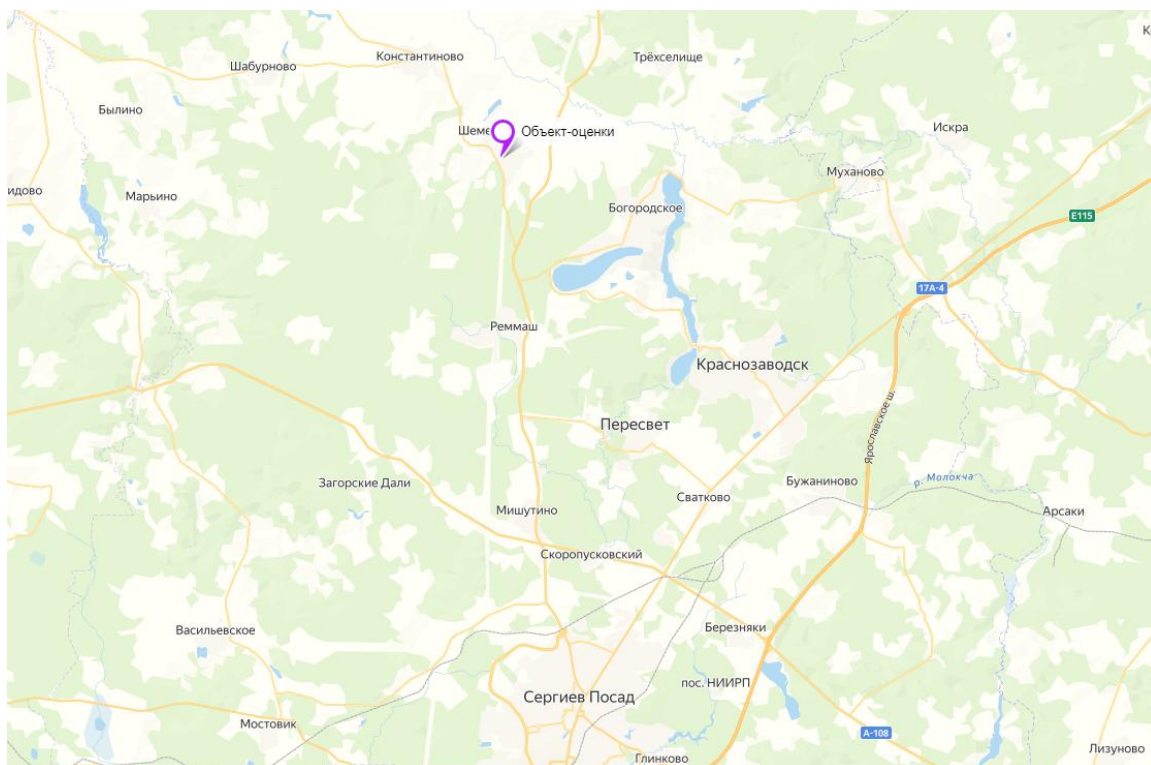
Источник: Методика, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404

Таким образом, объект недвижимости характеризуется удовлетворительным состоянием. Состояние отделки - рабочее.

6.3. Описание месторасположения объекта оценки

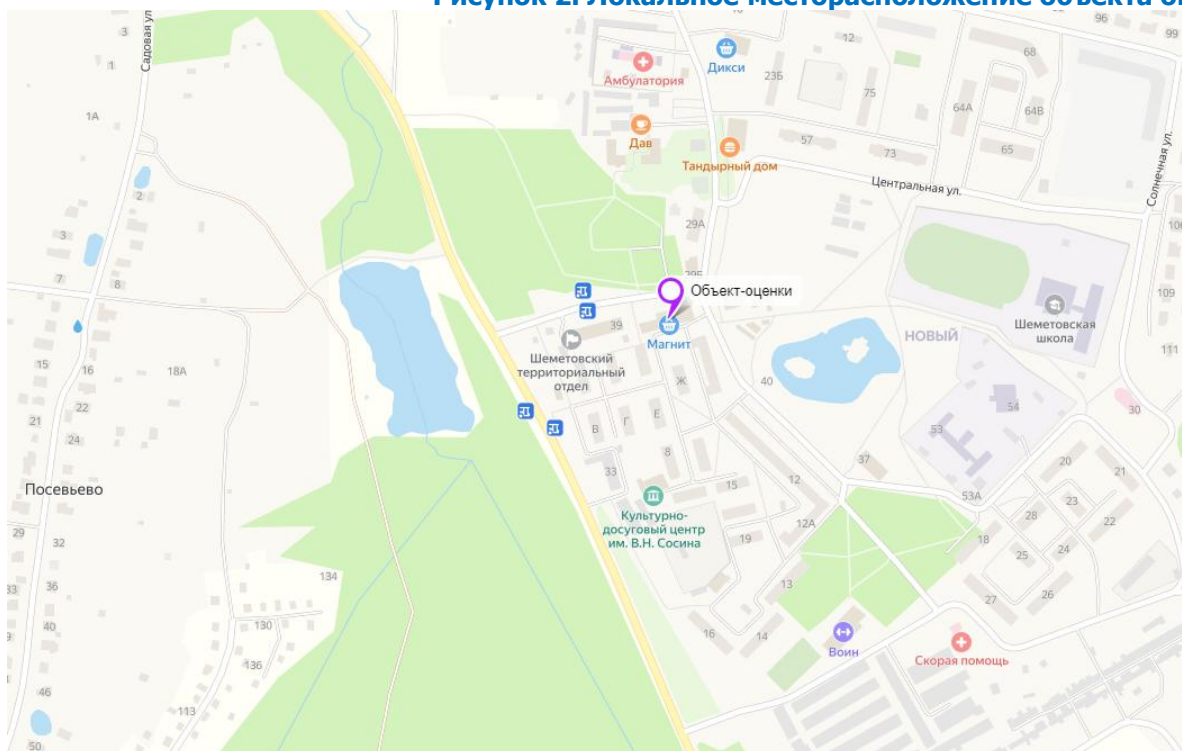
Оцениваемый объект – нежилые помещения, расположены по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8.

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на карте Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика района расположения объекта аренды

Сергиево-Посадский район — упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области России.

Административный центр — город Сергиев Посад.

География

Площадь района составляет 2026,97 км² (202 697 га). Граничит с городскими округами Московской области: Пушкинским, Дмитровским, Талдомским, а также с Тверской, Ярославской и Владимирской областями.

Основные реки — Кунья, Торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

Территориальное устройство

Город Сергиев-Посад (Загорск) с 1941 до 2001 гг. не входил в состав Сергиево-Посадского (Загорского) района, обладая статусом города областного подчинения.

С 2001 до 2004 гг. в Сергиево-Посадский район входили 4 города районного подчинения (Сергиев Посад, Краснозаводск, Пересвет, Хотьково) и 5 посёлков городского типа (дачные посёлки Абрамцево, Богородское, Муханово, Семхоз и рабочий посёлок Скоропусковский) и 17 сельских округов (Березняковский, Бужаниновский, Васильевский, Веригинский, Воздвиженский, Закубежский, Константиновский, Кузьминский, Марьинский, Митинский, Мишутинский, Наугольновский, Селковский, Торгашинский, Тураковский, Ченцовский, Шабурновский).

С 2004 до 2006 гг. в район входили 4 города районного подчинения, 2 посёлка городского типа (рабочих посёлка) и 17 сельских округов: к этому времени два пгт были преобразованы в сёла (Абрамцево и Муханово), а один пгт (Семхоз) был влит в черту г. Сергиев-Посад.

В Сергиево-Посадский муниципальный район с 2006 до 2019 гг. входило 12 муниципальных образований, в том числе 6 городских и 6 сельских поселений.

В Сергиево-Посадский городской округ входят 294 населённых пунктов.

Транспорт

По территории района проходят участки железных дорог Москва — Архангельск (Ярославское направление МЖД), Пост 81 км — Дмитров / Яхрома (Большое кольцо МЖД) и несколько грузовых линий разной протяжённости. Важнейшие автодороги: Москва — Архангельск (Ярославское шоссе), Сергиев Посад — Углич, «Второе бетонное кольцо».

Шеметово — село в Московской области России. Входит в Сергиево-Посадский городской округ.

По данным Всероссийской переписи 2010 года, численность постоянного населения составила 4362 человека. Расположено в 24 км к северу от Сергиева Посада, с которым связано автобусным сообщением.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

6.4. Фотографии объекта оценки





6.5. Общий вывод по описанию объекта оценки

Объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилым зданием, общей площадью 1 318,90 кв. м, по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8.

Рельеф участка ровный, характеристики рельефа дополнительных обременений для его стоимости не создают.

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки не выявлены.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

Раздел «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» составлен в соответствии с пунктом 12 Федерального стандарта оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
2. Социально-экономическое положение Московской области;
3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Табл. 6. Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
«Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации»	Министерство экономического развития	Официальный сайт: https://www.economy.gov.ru
«Социально-экономическое положение Московской области»	МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	Официальный сайт: https://mef.mosreg.ru
«Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2025 года»	Консалтинговая компания ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование»	Официальный сайт: https://pfagroup.ru/

7.2. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

Март 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.
2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.
3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».
4. Динамика по объемам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январефеврале 2026 года.
5. Объемы оптовой торговли¹ в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года. 6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г в феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г.

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

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

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

9. Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее. 10. На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%.

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

Табл. 7. Показатели деловой активности

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Суммарный оборот без учета динамики общественного питания: данные за март 2026 года и уточненные данные за 2025 год будут опубликованы в очередном докладе

«Социально-экономическое положение России» 3 июня 2026 года

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

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

Источник информации:

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

7.3. Социально-экономическое положение Московской области, в январь-март 2026 г.

Табл. 8. Основные экономические и социальные показатели

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

Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/download/document/14416956>

Рисунок 3. Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе-марте 2026 года



*1-11 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/download/document/14416956>

7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- > объекты недвижимости;
- > субъекты рынка;
- > процессы функционирования рынка;
- > механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- > земельные участки;
- > жилье (жилые здания и помещения);
- > нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- > земли сельскохозяйственного назначения;
- > земли населенных пунктов;

- > земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- > земли особо охраняемых территорий и объектов;
- > земли лесного фонда;
- > земли водного фонда;
- > земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- > жилая;
- > общественно-деловая;
- > производственная;
- > инженерных и транспортных инфраструктур;
- > рекреационная;
- > сельскохозяйственного использования;
- > специального назначения;
- > военных объектов;
- > иные территориальные зоны.
- > жилье (жилые здания и помещения):
- > многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- > индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- > коммерческая недвижимость:
- > офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- > гостиницы, мотели, дома отдыха;
- > магазины, торговые центры;
- > рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- > пункты бытового обслуживания, сервиса.
- > промышленная недвижимость:
- > заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- > мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- > паркинги, гаражи;
- > склады, складские помещения.
- > недвижимость социально-культурного назначения:
- > здания правительственных и административных учреждений;
- > культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- > религиозные объекты.

Вывод: Объект оценки относится к торговой недвижимости.

7.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2025 года

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет. Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- > до ≈10 км от МКАД;
- > от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);

- > от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- > за пределами МБК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- > Север.
- > Северо-восток.
- > Восток.
- > Юго-восток.
- > Юг
- > Юго-запад.
- > Запад.
- > Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Табл. 9. Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать

общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Табл. 10. Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Восток	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Юго-восток	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верей	Минское (М-1)
за пределами МБК (А-108)	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода. Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- > объекты недвижимости офисного назначения (О);
- > объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- > помещения свободного назначения (ПСН);
- > объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О).

К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- > отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнесцентры;

- > помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- > нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т).

К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- > отдельно стоящие здания торгового назначения;
- > помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- > помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- > нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН).

К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- > отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- > помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- > производственно-складские базы.

Принятые допущения:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
4. Данные о стоимости представлены с НДС.
5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завесить или занижить показатели рынка.

Табл. 11. Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	252	1 710	734	246	2 942	410	1964	1152	766	4 292
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	247	857	373	360	1 837	197	936	494	620	2 247
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	153	427	219	212	1 011	228	830	562	482	2 102
за пределами МКАД (А-108)	90	193	95	93	471	110	347	186	140	783
Итого:	742	3 187	1 421	911	6 261	945	4 077	2 394	2 008	9 424

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Табл. 12. Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	131 000	181 400	166 000	83 300	16 900	24 700	23 100	12 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	125 300	182 400	169 800	80 900	15 700	23 200	20 500	11 800
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	100 100	173 100	160 800	77 400	15 300	22 700	20 000	11 600
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	135 700	240 500	222 900	72 400	17 400	25 600	23 500	11 700
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	145 400	253 000	233 500	86 500	18 000	28 300	25 700	12 800
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	183 600	303 800	270 200	106 100	19 900	30 000	26 900	14 500
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	144 200	258 600	234 200	102 000	19 800	28 700	26 000	12 300
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	140 900	245 000	223 100	86 400	17 600	26 100	23 700	12 200
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д.Агафониха; д.Глазово	83 300	125 400	105 700	60 700	11 100	15 900	13 400	8 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	88 400	138 600	121 200	61 500	11 500	17 300	15 000	8 900
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	60 200	91 300	81 900	51 700	10 100	14 600	12 600	7 400
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	84 700	131 600	114 600	60 800	11 600	16 700	14 100	8 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	89 100	141 900	128 000	66 800	12 300	19 300	16 100	9 500
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	102 000	181 200	158 400	77 300	13 800	20 500	18 700	9 700
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	89 100	149 000	129 800	61 500	12 700	19 600	16 800	9 200
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	96 400	155 700	136 300	70 200	13 100	19 900	17 200	9 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	57 100	92 700	80 200	34 300	9 300	13 200	12 200	4 900
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	53 300	82 800	73 600	31 800	8 100	11 900	10 900	4 800
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	45 600	81 900	67 800	27 600	7 900	11 600	10 600	4 100
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск	45 300	77 400	65 800	23 400	7 700	11 300	10 500	4 000
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	61 300	98 300	86 000	35 900	9 600	14 000	12 400	5 000
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	62 100	102 800	89 300	39 600	9 700	14 600	12 700	5 600
	Запад	г.Истра; г.Руза	60 700	98 500	85 000	35 300	9 500	14 400	12 300	5 400
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клипп	55 000	88 900	79 000	36 900	9 000	13 900	12 000	6 900
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	45 500	81 100	71 900	23 600	8 100	12 700	10 800	4 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	38 000	60 500	50 500	18 700	6 700	9 900	8 600	2 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	50 800	86 200	77 000	23 400	8 700	13 100	11 600	4 100
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	44 800	80 700	69 400	21 900	7 900	12 100	10 700	4 100
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верей	42 900	77 300	62 400	24 700	7 700	11 300	9 600	4 600
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	38 800	60 700	52 200	21 100	7 400	11 000	9 400	4 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды

Табл. 13. 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	5 800	30 000	16 900	7 200	84 000	24 700	7 200	57 600	23 100	4 800	24 000	12 000
	Северо-восток	до ≈10 км	7 900	30 000	15 700	6 000	84 000	23 200	6 000	55 700	20 500	4 800	24 500	11 800
	Восток	до ≈12 км	6 000	30 000	15 300	7 200	72 000	22 700	7 200	65 500	20 000	3 400	27 600	11 600
	Юго-восток	до ≈10 км	6 000	35 000	17 400	6 000	75 300	25 600	6 000	65 500	23 500	4 500	22 000	11 700
	Юг	до ≈10 км	7 500	40 500	18 000	7 500	100 000	28 300	7 500	86 000	25 700	3 800	23 000	12 800
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	48 600	19 900	6 000	107 100	30 000	6 000	72 000	26 900	3 700	30 000	14 500
	Запад	до ≈10 км	7 100	45 000	19 800	7 100	72 700	28 700	7 100	66 000	26 000	4 500	21 600	12 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	6 600	35 000	17 600	6 600	68 100	26 100	6 600	50 000	23 700	6 000	22 600	12 200
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	5 900	17 400	11 100	5 900	42 000	15 900	5 900	24 000	13 400	3 600	21 300	8 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	4 200	22 500	11 500	4 200	60 000	17 300	4 200	36 000	15 000	3 600	20 800	8 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	18 900	10 100	4 800	36 000	14 600	4 800	31 000	12 600	3 000	18 600	7 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	22 900	11 600	4 000	60 000	16 700	4 000	36 000	14 100	2 400	18 400	8 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 100	21 600	12 300	4 600	60 000	19 300	4 600	36 000	16 100	2 600	19 400	9 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 400	26 200	13 800	5 400	58 300	20 500	5 400	40 000	18 700	3 600	22 500	9 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	6 000	31 300	12 700	6 000	64 500	19 600	6 000	40 000	16 800	2 900	18 000	9 200
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	6 000	33 400	13 100	6 300	55 000	19 900	6 300	36 000	17 200	3 000	21 600	9 500
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	4 800	17 100	9 300	4 800	36 000	13 200	4 800	24 000	12 200	1 600	15 000	4 900
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 000	15 000	8 100	3 000	36 000	11 900	3 500	30 000	10 900	1 600	14 700	4 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 000	19 200	7 900	3 400	40 000	11 600	3 400	33 300	10 600	1 600	12 000	4 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	3 600	16 200	7 700	3 600	38 000	11 300	4 200	28 500	10 500	1 200	12 000	4 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	17 000	9 600	3 000	45 000	14 000	3 500	30 000	12 400	1 000	15 500	5 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 600	22 800	9 700	3 600	55 000	14 600	4 200	30 000	12 700	1 400	15 000	5 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	3 300	18 000	9 500	3 300	42 000	14 400	3 600	30 000	12 300	1 800	16 800	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 600	19 200	9 000	3 600	48 000	13 900	4 100	36 000	12 000	1 600	18 000	6 900

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
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 600	15 600	8 100	3 600	27 600	12 700	4 200	21 600	10 800	1 200	12 000	4 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	12 000	6 700	3 000	20 400	9 900	3 000	17 500	8 600	1 200	6 500	2 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 000	15 600	8 700	3 600	36 000	13 100	4 300	24 000	11 600	1 000	9 600	4 100
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	4 200	15 600	7 900	4 200	31 200	12 100	4 500	24 000	10 700	1 200	12 000	4 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	4 200	13 200	7 700	4 200	26 700	11 300	4 500	18 000	9 600	1 200	12 000	4 600
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	14 800	7 400	3 400	26 400	11 000	4 200	18 000	9 400	1 300	12 000	4 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

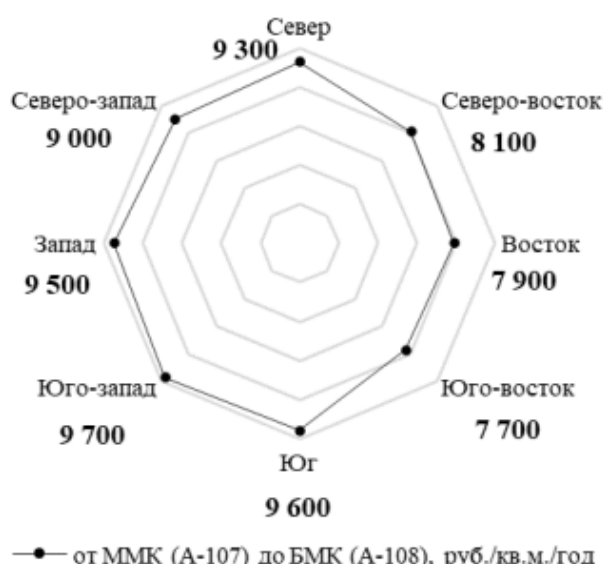
Недвижимость офисного назначения

Табл. 14. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	17 100	9 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 000	15 000	8 100	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 000	19 200	7 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 600	16 200	7 700	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	17 000	9 600	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 600	22 800	9 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 300	18 000	9 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 600	19 200	9 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 500	18 100	8 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 4. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС) Офисного назначения. II полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 7 700 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-запад» на уровне: 9 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет 8 900 руб./кв.м./год.

Табл. 15. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	15 600	8 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	3 000	12 000	6 700	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 000	15 600	8 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	4 200	15 600	7 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 200	13 200	7 700	г.Можайск; г.Верёя
Запад	3 400	14 800	7 400	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	3 600	14 500	7 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 5. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Офисного назначения. II полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 6 700 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 8 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет 7 800 руб./кв.м./год.

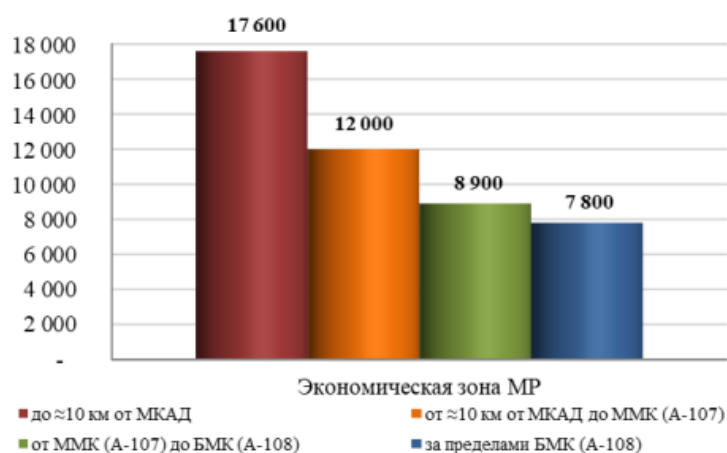
По следующим направлениям: «Северо-восток» и «Северо-запад» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа

Табл. 16. Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	16 900	11 100	9 300	8 100
Северо-восток	15 700	11 500	8 100	-
Восток	15 300	10 100	7 900	6 700
Юго-восток	17 400	11 600	7 700	8 700
Юг	18 000	12 300	9 600	7 900
Юго-запад	19 900	13 800	9 700	7 700
Запад	19 800	12 700	9 500	7 400
Северо-запад	17 600	13 100	9 000	-
Среднее значение по ЭЗ	17 600	12 000	8 900	7 800

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 6. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Табл. 17. Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	17 600	12 000	8 900	7 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,82%	-25,83%	-12,36%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,82%	-49,43%	-55,68%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 55,68% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Недвижимость торгового назначения

Табл. 18. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	36 000	13 200	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 000	36 000	11 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 400	40 000	11 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 600	38 000	11 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	45 000	14 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 600	55 000	14 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 300	42 000	14 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 600	48 000	13 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 500	42 500	13 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 7. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Торгового назначения. II полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости торгового назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 11 300 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости торгового назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-запад» на уровне: 14 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости торгового назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет 13 100 руб./кв.м./год.

Табл. 19. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	27 600	12 700	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	3 000	20 400	9 900	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 600	36 000	13 100	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	4 200	31 200	12 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 200	26 700	11 300	г.Можайск; г.Верся
Запад	3 400	26 400	11 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	3 700	28 100	11 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 8. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Торгового назначения. II полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости торгового назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 9 900 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости торгового назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 13 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости торгового назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет 11 700 руб./кв.м./год.

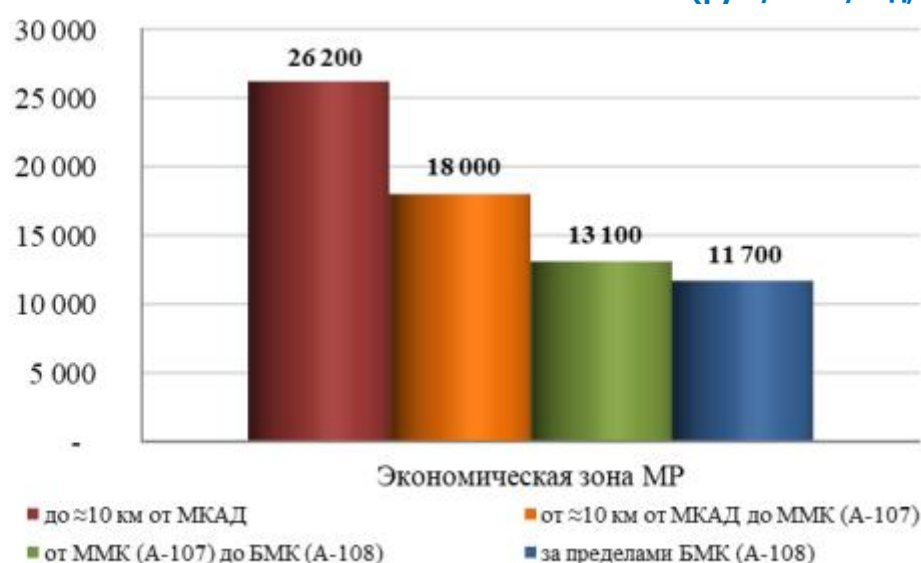
По следующим направлениям: «Северо-восток» и «Северо-запад» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

Табл. 20. Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	24 700	15 900	13 200	12 700
Северо-восток	23 200	17 300	11 900	-
Восток	22 700	14 600	11 600	9 900
Юго-восток	25 600	16 700	11 300	13 100
Юг	28 300	19 300	14 000	12 100
Юго-запад	30 000	20 500	14 600	11 300
Запад	28 700	19 600	14 400	11 000
Северо-запад	26 100	19 900	13 900	-
Среднее значение по ЭЗ	26 200	18 000	13 100	11 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 9. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Табл. 21. Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	26 200	18 000	13 100	11 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,30%	-27,22%	-10,69%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,30%	-50,00%	-55,34%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 55,34% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Помещения свободного назначения

Табл. 22. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 200	57 600	23 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	6 000	55 700	20 500	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	7 200	65 500	20 000	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	65 500	23 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	7 500	86 000	25 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	6 000	72 000	26 900	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	7 100	66 000	26 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	6 600	50 000	23 700	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	6 700	64 800	23 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 10. Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 20 000 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «Югозапад» на уровне: 26 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет 23 700 руб./кв.м./год.

Табл. 23. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 900	24 000	13 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	4 200	36 000	15 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	4 800	31 000	12 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	4 000	36 000	14 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 600	36 000	16 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	5 400	40 000	18 700	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	6 000	40 000	16 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 300	36 000	17 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	5 200	34 900	15 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 11. Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 12 600 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «Юго-запад» на уровне: 18 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет 15 500 руб./кв.м./год.

Табл. 24. Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	24 000	12 200	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 500	30 000	10 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 400	33 300	10 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 200	28 500	10 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 500	30 000	12 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	4 200	30 000	12 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 600	30 000	12 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	4 100	36 000	12 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 900	30 200	11 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 12. Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 8 600 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 11 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет 10 100 руб./кв.м./год.

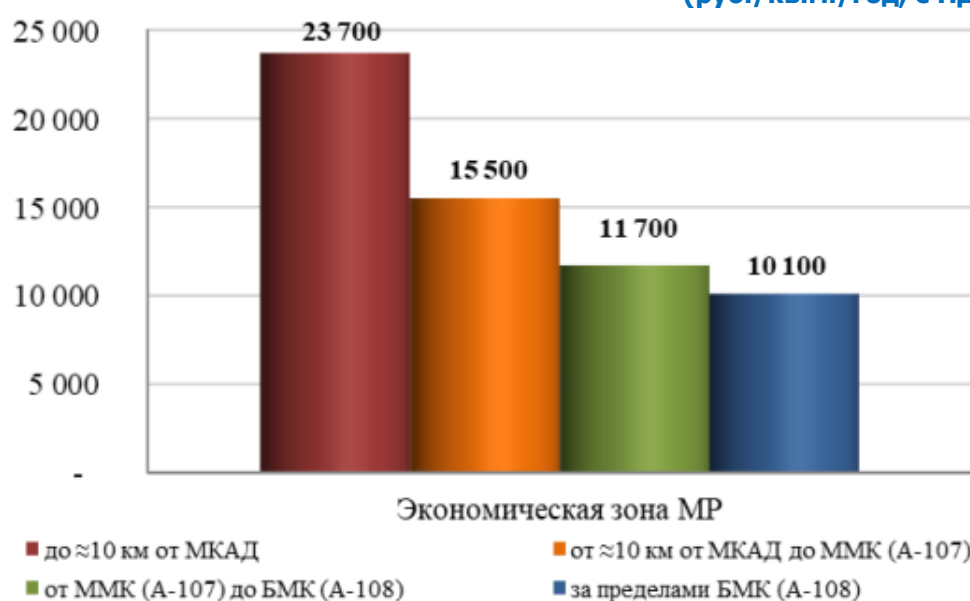
По следующим направлениям: «Северо-восток» и «Северо-запад» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

Табл. 25. Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	23 100	13 400	12 200	10 800
Северо-восток	20 500	15 000	10 900	-
Восток	20 000	12 600	10 600	8 600
Юго-восток	23 500	14 100	10 500	11 600
Юг	25 700	16 100	12 400	10 700
Юго-запад	26 900	18 700	12 700	9 600
Запад	26 000	16 800	12 300	9 400
Северо-запад	23 700	17 200	12 000	-
Среднее значение по ЭЗ	23 700	15 500	11 700	10 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 13. Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Табл. 26. Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	23 700	15 500	11 700	10 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,60%	-24,52%	-13,68%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,60%	-50,63%	-57,38%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 57,38% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Недвижимость производственно-складского назначения

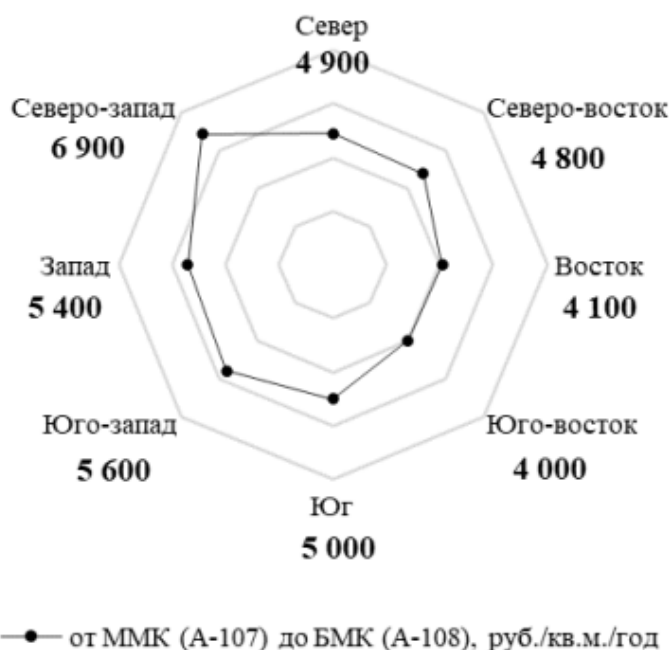
Табл. 27. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 600	15 000	4 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 600	14 700	4 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	1 600	12 000	4 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	1 200	12 000	4 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	1 000	15 500	5 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	1 400	15 000	5 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	1 800	16 800	5 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	1 600	18 000	6 900	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 500	14 900	5 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 14. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Производственно-складского назначения. II полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 4 000 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Северо-запад» на уровне: 6 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет 5 100 руб./кв.м./год.

Табл. 28. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	12 000	4 500	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	1 200	6 500	2 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 000	9 600	4 100	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	1 200	12 000	4 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 200	12 000	4 600	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 300	12 000	4 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	1 200	10 700	4 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 15. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Производственно-складского назначения. II полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

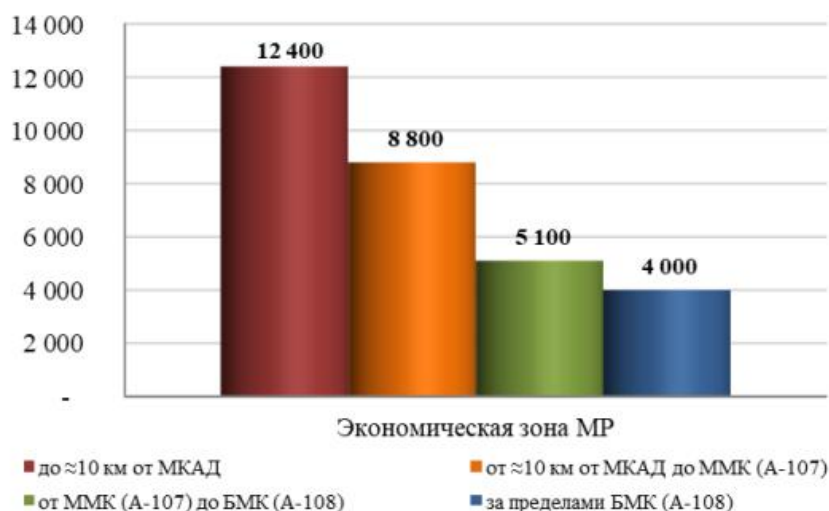
Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 2 400 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-запад» на уровне: 4 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет 4 000 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям: «Северо-восток» и «Северо-запад» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа

Рисунок 16. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Табл. 29. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	12 400	8 800	5 100	4 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,03%	-42,05%	-21,57%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,03%	-58,87%	-67,74%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 67,74% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика изменения цены предложения на рынке аренды

Табл. 30. Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400	13 000	13 500	14 000
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400	20 900	21 900
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100	17 600	18 200
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 500	6 000	6 700	7 600	8 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900	9 100	9 400	9 900	10 200	10 200
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	14 200	15 700	15 400
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900	13 800	13 200
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	5 500	6 100	6 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600	7 700	7 800	8 300	9 000	8 800
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	11 300	12 300	12 100
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200	10 700	10 600
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500	3 500	3 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	7 000	7 100	7 600
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200	10 300
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500	8 600
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600	2 600	2 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2-ое пол. 2023	1-ое пол. 2024	2-ое пол. 2024	1-ое пол. 2025	2-ое пол. 2025
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	14 700	15 000	16 400	17 300	17 600
		Торгового назначения	22 900	23 900	26 100	27 000	26 200
		ПСН	19 300	20 000	22 300	23 600	23 700
		Производственно-складского назначения	8 400	8 700	9 500	10 300	12 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	10 300	10 800	11 200	11 400	12 000
		Торгового назначения	16 100	16 800	17 300	18 100	18 000
		ПСН	13 100	13 900	14 400	15 100	15 500
		Производственно-складского назначения	6 400	6 900	7 500	7 700	8 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	8 900	9 100	9 100	8 800	8 900
		Торгового назначения	12 800	13 200	13 400	13 900	13 100
		ПСН	11 000	11 200	11 500	11 900	11 700
		Производственно-складского назначения	3 900	4 100	4 100	4 500	5 100
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 700	7 800	7 400	7 800
		Торгового назначения	11 100	11 300	11 400	10 900	11 700
		ПСН	9 100	9 400	9 700	9 700	10 100
		Производственно-складского назначения	2 800	2 900	3 100	3 400	4 000

Источник информации:

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/5ae/0a5esguko0fcilz9wy66zznuma88luy3.pdf?ysclid=mljj22z1cw284843455>

Основные выводы:

- Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 6 700 руб./кв.м./год. Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 8 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости офисного назначения по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет 7 800 руб./кв.м./год.
- Минимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 8 600 руб./кв.м./год. Максимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 11 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет 10 100 руб./кв.м./год.
- Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-восток» на уровне: 4 000 руб./кв.м./год. Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Северо-запад» на уровне: 6 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по аренде

недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет 5 100 руб./кв.м./год.

- > Минимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 20 000 руб./кв.м./год. Максимальное значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «Югозапад» на уровне: 26 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет 23 700 руб./кв.м./год.

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- > Платежеспособность населения;
- > Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- > Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- > Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- > Доступность и условия финансирования.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- > Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- > Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.
- > Ценообразующие факторы¹:
- > Главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости,
- > Класс (состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.),
- > Доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов,
- > Наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.),
- > Уровень контроля доступа (вневедомственная охрана, сторожа, пропускная система и т.д.),
- > Наличие более чем одного провайдера услуг связи,
- > Качественные характеристики помещения (наличие витрин, лифта, высота потолков, площадь).

¹ Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-657/>

7.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект в районе его расположения

На рынке коммерческой недвижимости Московской области на дату оценки имеется большое количество предложений по аренде торговых объектов недвижимости в районе расположения и близлежащих районах объекта оценки.

Далее представлены фактические данные предложений по состоянию на дату оценки.

Табл. 31. Фактические данные предложений по аренде торговых объектов в районе объекта оценки и близлежащих районах на дату оценки (без учета скидки на торг и ОР)

№п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена за 1 кв.м в год	Источник
1	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 5В	297,70	13 705	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_8120471952?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bU9leDB0bkxtUzU5JnqIjt9eDHFXT8AAAA
2	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9Ак1	122,40	11 765	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1224_kv_m_7855175258?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIjZk9aY1ZWZUhQN0JqQnJGIjt96tL04j8AAAA
3	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, Скобяное ш., 8А	130,30	9 210	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_skobyanoie_shosse_8a_7923019688?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUdzNXVFR5c0FwY2tobGNyIj9flafED8AAAA
4	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9А	167,00	10 778	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167_m_7953895317?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJESHZrcXZjc3NnZEY4SDlWlIj9bf34MT8AAAA
5	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, Ярославское ш., 4В	268,00	9 851	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_268_m_4183882461?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZk9aY1ZWZUhQN0JqQnJGIjt96tL04j8AAAA
6	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 185А	145,00	19 862	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/324905912/
7	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, Пограничная ул., 28	187,10	6 000	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_7867751645?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIQbHlUc2VYbTFtakIMRmw4Ijt97d1DEj8AAAA
8	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, пр-т Красной Армии, 236	400,00	18 000	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_400_m_8052897714?context=H4sIAAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVR1ZNdfJzNEkwdXJ3Ylh1Ij9KIj9KIsJVz8AAAA
9	Московская область, Сергиев Посад, Валовая ул., 52А	160,20	11 985	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_160_m2_sergiev_posad_2933843246?context=H4sIAAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVR1ZNdfJzNEkwdXJ3Ylh1Ij9KIj9KIsJVz8AAAA
минимальное рыночное значение, руб./кв.м:			6 000	
среднее рыночное значение, руб./кв.м:			12 351	

№п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена за 1 кв.м в год	Источник
максимальное рыночное значение, руб./кв.м:			19 862	

Источник: анализ Рынка

Предложения на рынке аренды коммерческих объектов торгового назначения в районе расположения объекта оценки и близлежащих районах находятся в диапазоне от 6 000 руб. до 19 862 руб. за кв. м, в зависимости от ценообразующих параметров (местоположение, площадь, состояние отделки, наличие коммуникаций и т.д.). Среднее значение за 1 кв. м. составляет 12 351 руб. за кв. м в год.

7.8. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки

Обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Количество и характеристики ценообразующих факторов, влияющие на стоимость недвижимости, имеют некоторое различие в зависимости от сегмента недвижимости.

Анализ основных факторов, влияющих на предложение, спрос и цены

Количество и характеристики ценообразующих факторов, влияющие на стоимость недвижимости, имеют некоторое различие в зависимости от сегмента недвижимости.

Ценообразующие факторы для торговой недвижимости

В общем случае, на величину аренды объектов торгового назначения наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- > Местоположение;
- > Площадь;
- > Транспортная доступность, подъездные пути и инфраструктура;
- > Тип и назначение здания;
- > Обеспеченность коммуникациями;
- > Состояние здания/помещений;
- > Расположение относительно красной линии;
- > Этаж расположения;
- > Наличие отдельного входа;
- > Доступ к объекту;
- > Наличие парковки.

Далее приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (корректировка на уторгование)

В процессе переговоров, как правило, с заявленной цены на объект предоставляется скидка. Была применена скидка на торг согласно данным информационно-аналитического ресурса «Статриэлт».

Табл. 32. Корректировка на уторгование

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

Источник информации: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- > нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- > верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- > А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- > Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- > В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Операционные расходы

Операционные расходы - это расходы, связанные с использованием имущества (коммунальные платежи, расходы на техническое обслуживание здания, охрану, уборку, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, мелкий текущий ремонт, оплата услуг УК и др.), а также расходы, связанные с владением имуществом (налоги, земельные платежи, страховые платежи).

Табл. 33. Состав типовых операционных расходов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	6,3%	8,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%
Отопление	5,5%	4,7%	6,3%
Итого коммунальные платежи	15,7%	13,3%	18,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%
Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	14,0%	20,2%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2024г., табл.17, стр. 69., Нижний Новгород, 2024г., табл. 17, стр. 69.

Парковка

Как правило, наличие организованной парковки повышает инвестиционную привлекательность высококласных объектов недвижимости. Для низкокласной недвижимости (класс «С») форма организации парковки не является ключевым (ценообразующим фактором).

Режимность территории

На арендную ставку также оказывает влияние местоположение объектов в режимных территориях с ограниченным доступом. Согласно проведенному анализу рынка и по оценкам экспертов, объекты, расположенные на закрытых режимных территориях с сильно ограниченным доступом, уступают в стоимости в среднем на 19% - для офисно-торговой недвижимости.

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 72, стр. 86.

Табл. 34. Корректировка на доступ к объекту

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,77	0,69	0,84

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Местоположение

Как правило, на величину аренды коммерческой недвижимости влияет расположение объектов.

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 13, стр. 100.

Табл. 35. Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,60	0,66
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Расположение относительно красной линии/крупных автодорог

Расположение на первой линии дорог оказывает заметное влияние на арендную ставку коммерческой недвижимости в сторону ее повышения. Это объясняется транспортной/пешеходной доступностью, возможностью размещения рекламы. Расположением на красной линии принимается расположение объектов недвижимости на первой линии домов, с выходом на оживленную, крупную магистраль города, с большой проходимостью.

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 94, стр. 181.

Табл. 36. Корректировка на расположение относительно красной линии/крупных автодорог

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	красная линия	красная линия	внутри квартала
	красная линия	1,00	1,11
	внутри квартала	0,90	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Тип и назначение здания

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 282, стр. 355.

Табл. 37. Корректировка на тип объекта

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное
	отд. стоящее	1,00	1,07
	встроенное	0,93	1,00

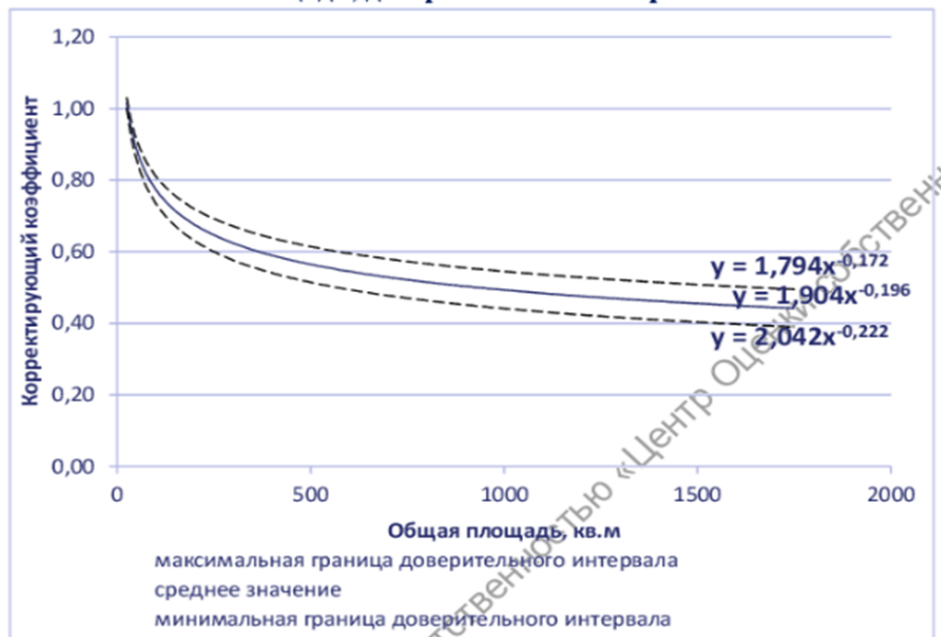
Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Площадь

Как правило, цена продажи 1 кв. м помещения с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., рис. 98, стр. 307.

Рисунок 17. Корректировка на площадь
Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от
площади, доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Этаж расположения

Ценообразующий фактор на этаж определен согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 328, стр. 388.

Табл. 38. Корректировка на этаж

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,14	1,21
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Состояние отделки

Состояние отделки помещений влияет на размер арендной ставки.

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 414, стр. 455.

Табл. 39. Корректировка на состояние

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,36	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,10	1,25
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,91	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,64	0,80	0,88	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Коммуникации

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление.

Наличие отдельного входа

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 364, стр. 416.

Табл. 40. Корректировка на наличие отдельного входа

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

7.9. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки)

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- > быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- > быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- > быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- > быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект оценки представляет собой здание торгового назначения.

С точки зрения физической возможности, существуют следующие варианты функционального использования данных помещений:

- > административные (офисные) помещения;
- > помещения свободного назначения;
- > торговые;
- > производственно-складские.

Поскольку задача настоящей оценки – предоставление Заказчику сведений о текущей рыночной стоимости оцениваемого объекта для заключения договора аренды, а также учитывая параметры Объекта оценки: его локальное месторасположение и конструктивные особенности, проанализировав финансовую целесообразность и максимальную продуктивность возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений будет их использование в качестве помещений торгового назначения (столовая).

Таким образом, на основании выше сказанного, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта будет использование в качестве помещений торгового назначения (столовая).

РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО) и Международными стандартами оценки (МСО, International Valuation Standards), Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным стандартам.

Для целей настоящей оценки в данном Отчете использовалось следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе:

«... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

8.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 9).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 5):

- > отдельные материальные объекты (вещи);
- > совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- > право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- > права требования, обязательства (долги);
- > работы, услуги, информация;
- > иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 6).

При **определении цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 8).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 7).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 14).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», пункт 5).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 11).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 12).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», пункт 11).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», пункт 4).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», пункт 24).

Наиболее эффективное использование объекта оценки представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 13).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

8.3. Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- > заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- > сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- > применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- > согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- > составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать иной выбор:

- > Сравнительный подход;
- > Доходный подход;
- > Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

8.4. Характеристика подходов к оценке

Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Подходы и методы оценки» ФСО V.

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

Сравнительный подход, согласно п. 4, п. 13 ФСО V:

«п. 4 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.

п. 5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

Общий алгоритм применения сравнительного подхода к оценке:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов...».

Отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- > проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;*
- > определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;*
- > выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);*
- > формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;*
- > анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;*

- > рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- > определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- > состав передаваемых прав на объект;
- > условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- > условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- > период между датами сделок (предложений) и оценки;
- > характеристики месторасположения объекта;
- > физические характеристики объекта;
- > экономические характеристики использования объекта;
- > компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 11, п. 12 ФСО V:

«п. 11. 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.

п. 12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- > *способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);*
- > *степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)».*

Общий алгоритм применения доходного подхода к оценке:

а) 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;

б) 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;

в) 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;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- > определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

- > исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- > определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- > преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- > методом прямой капитализации;
- > методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- > доходы и затраты должны определяться на одной базе;
- > должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- > должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- > бухгалтерская амортизация;
- > подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- > метод мониторинга рыночных данных,
- > метод сравнения альтернативных инвестиций;

- > метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 24, п. 25 ФСО V:

п. 24. Затратный подход – Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

п. 25 Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- > *возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;*
- > *надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».*

Общий алгоритм применения затратного подхода к оценке:

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- > новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- > общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- > объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- > объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- > рыночная стоимость земельного участка;
- > затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- > прибыль предпринимателя;
- > износ и устаревания;
- > рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- > рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- > данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- > данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- > сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- > сравнения продаж;
- > разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- > устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- > неустранимый физический износ;
- > устранимое функциональное устаревание;
- > неустранимое функциональное устаревание;
- > внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

8.5. Описание процедуры согласования

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

8.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

В соответствии с п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «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».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

1. Затратный подход при оценке арендной платы является условно-применимым, так как сложно достоверно рассчитать расходы на обслуживание/издержки, для расчета коэффициента капитализации необходимо предварительно рассчитать ставку арендной платы методом рыночной экстракции. Учитывая выше сказанное, во избежание некорректного расчета и искажения конечного результата Оценщик отказывается от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости права пользования объектом-оценки.
2. Доходный подход при оценке величины арендной платы используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется, в основном, индикативно.
В связи с чем, Оценщик принял решение об отказе использования Доходного подхода при оценке величины рыночной арендной платы для объекта оценки.

С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик счел возможным и обоснованным использовать подход к определению рыночной стоимости: метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

8.6.1. Оценка стоимости сравнительным подходом

Общие положения

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости Оценщиком проведен анализ арендных ставок объектов, сходных по классу и состоянию с оцениваемым.

Обоснование выбора аналогов

Выбор объектов аналогов проводился по основным ценообразующим факторам, учитывающим специфику оцениваемых объектов: местоположение, состояние здания и помещений, общая площадь. Полный перечень и подробное описание ценообразующих факторов приведено в разделе 7.8 «Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки», на стр. 47.

Предложения о сдаче в аренду объектов недвижимости анализировались на достоверность информации (по таким параметрам, как: местоположение, общая площадь и т.п.). Исключались те предложения, по которым не было представлено контактов для уточнения важных параметров, а также предложения, не являющиеся типичными (срочные и т.п.). Полный перечень и подробное описание ценообразующих факторов приведены в разделе 7.8 «Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки», на стр. 47 и далее по тексту.

На основании вышеизложенного, Оценщиком были выбраны объекты-аналоги, наиболее соответствующие объекту оценки.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. На рынке продаж стоимость объектов в основном определяется кв.м, так как это наиболее приемлемая величина для передачи информации о цене. Учитывая назначение и площадь объекта, оценщиком принято решение использовать в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м.

Согласование

Согласование цен объектов-аналогов, проводилось путем усреднения скорректированных цен за 1 кв. м объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

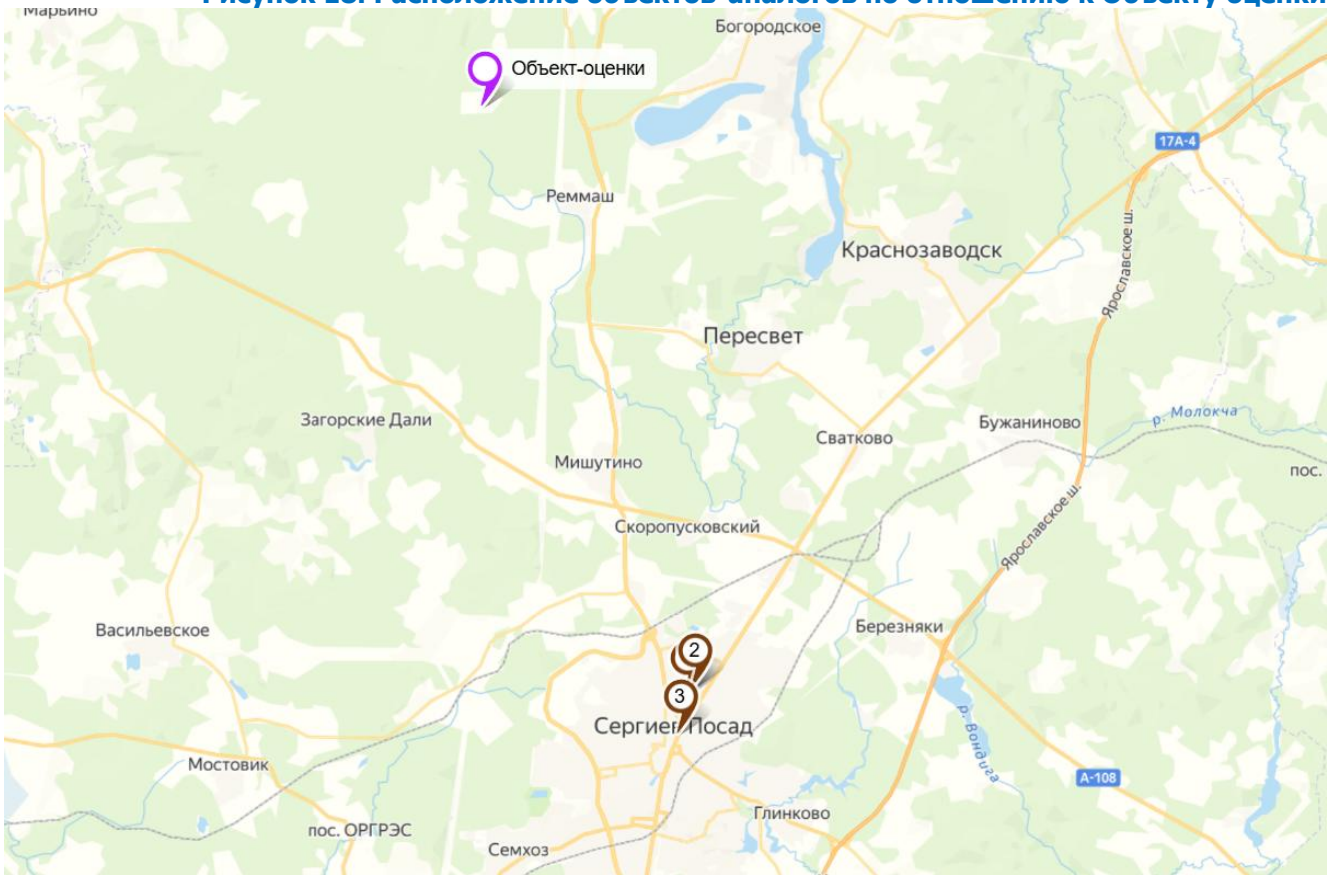
Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- > Передаваемые юридические права (права пользования).
- > Местоположение: Московская область, Сергиево-Посадский г.о.
- > Функциональное назначение (нежилое (торговое)).
- > Площадь (от 145 до 297,7 кв. м).

Рисунок 18. Расположение объектов-аналогов по отношению к Объекту оценки



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Числовые значения на вышеприведенной карте соответствуют порядковому номеру объекта-аналога.

Табл. 41. Характеристики объектов-аналогов

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов			
Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8120471952?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiI0bU9leDB0bkxteUZ5UjNqIj9eDH FXT8AAAA	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_167_m_7953895317?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiI0bU9leDB0bkxteUZ5UjNqIj9eDH FXT8AAAA	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/324905912/
Контактная информация	тел. +7 958 483 03 65	тел. +7 977 098 75 15	тел. +7 967 848-11-78
Вид использования и (или) зонирование	торговое	торговое	торговое
Арендная ставка, руб./кв.м. в год	13 705р.	10 778р.	19 862р.
Экономические характеристики (условия аренды)			
Коммунальные платежи	не вкл.	не вкл.	вкл.
Эксплуатационные расходы	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи, охрана и обеспечение безопасности, содержание территории)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи, охрана и обеспечение безопасности, содержание территории)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи)
Прочие условия аренды	типичные	типичные	типичные
Анализ условий сделки			
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Объект сделки	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право аренды	право аренды	право аренды
Статус (скидки к ценам предложений)	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг
Анализ местоположения и ближайшего окружения			
Местоположение объекта	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 5В	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9А	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 185А
Окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Расположение относительно красной линии	первая линия	внутриквартально	первая линия
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая
Физические характеристики объекта			
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние
Этаж	1	2	2
Общая площадь, кв.м.	297,7	167,0	145,0
Наличие отдельного входа	есть	нет	нет
Инженерные коммуникации	все	все	все
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный
Наличие парковки	наземная	наземная	наземная

Источник информации: анализ Оценщика

Алгоритм расчета, последовательность и обоснование введения корректировок приведены в таблице ниже.

Табл. 42. Расчет рыночной стоимости права пользования Объектом оценки

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание объектов				
Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8120471952?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0bU9leDB0bkxteUJ5UjNqIjt9eDHFXT8AAAA	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167_m_7953895317?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJESHZrcXZjc3NnZEY4SDIWIj9bf34MT8AAAA	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/324905912/	-
Контактная информация	тел. +7 958 483 03 65	тел. +7 977 098 75 15	тел. +7 967 848-11-78	-
Вид использования и (или) зонирование	торговое	торговое	торговое	торговое
Арендная ставка, руб./кв.м. в год	13 705р.	10 778р.	19 862р.	-
НДС	вкл.	вкл.	вкл.	не вкл.
Корректировка	0,82	0,82	0,82	
Арендная ставка, руб./кв.м. в год без НДС	11 234р.	8 835р.	16 280р.	
Экономические характеристики (условия аренды)				
Коммунальные платежи	не вкл.	не вкл.	вкл.	не вкл.
Эксплуатационные расходы	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи, охрана и обеспечение безопасности, содержание территории)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи, охрана и обеспечение безопасности, содержание территории)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи)	не вкл.
Корректировка	-719р.	-565р.	-4 461р.	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на операционные расходы применялась для объектов-аналогов согласно данным Лейфер Л.А., Справочника оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2024г., табл. 17, стр. 69.			
Прочие условия аренды	типичные	типичные	типичные	-
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Арендная ставка, руб./кв.м. в год, без НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/год	10 515р.	8 269р.	11 820р.	-
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	01.06.2026
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на время продажи не проводилась, поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в период соответствующий периоду проведения оценки.			
Объект сделки	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка	1,07	1,07	1,07	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на тип объекта применялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под редакцией Лейфера Л. А., табл. 282, стр. 355.			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды/обременения не зарегистрированы
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			
Статус (скидки к ценам предложений)	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг	-
Корректировка	0,96	0,96	0,96	-
Обоснование введения корректировки	В процессе переговоров, как правило, с заявленной цены на объект предоставляется скидка. Была применена скидка на уторговывание в размере 0,96 (группа Б), согласно данным информационно-аналитического ресурса "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-			

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
	kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda).			
Сводная корректировка	1,03	1,03	1,03	-
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 5В	Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 9А	Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 185А	Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка	0,83	0,83	0,83	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на местоположение применялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под редакцией Лейфера Л. А., табл. 13, стр. 100.			
Окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			
Расположение относительно красной линии	первая линия	внутриквартально	первая линия	внутриквартально
Корректировка	0,90	1,00	0,90	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на линию расположения применялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под редакцией Лейфера Л. А., табл. 94, стр. 181.			
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Сводная корректировка	0,75	0,83	0,75	-
Физические характеристики объекта				
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка	1,00	1,10	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на состояние отделки применялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под редакцией Лейфера Л. А., табл. 414, стр. 455.			
Этаж	1	2	2	1,2
Корректировка	0,96	1,04	1,04	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на этаж расположения применялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под редакцией Лейфера Л. А., табл. 328, стр. 388.			
Общая площадь, кв.м.	297,7	167,0	145,0	1318,9
Корректировка	0,75	0,67	0,65	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на площадь применялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под редакцией Лейфера Л. А., рис. 98, стр. 307.			
Наличие отдельного входа	есть	нет	нет	есть
Корректировка	1,00	1,04	1,04	
Обоснование введения корректировки	Корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 364, стр. 416			
Инженерные коммуникации	все	все	все	все
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	ограниченный
Корректировка	0,77	0,77	0,77	-
Обоснование введения корректировки	Корректировка на доступ применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2024. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 72, стр. 86.			
Наличие парковки	наземная	наземная	наземная	наземная
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Обоснование введения корректировки	Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору.			
Сводная корректировка	0,55	0,61	0,54	-
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	0,42	0,52	0,42	-
Скорректированная АС, без НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/год	4 416р.	4 300р.	4 964р.	-
Коэффициент вариации	-			5,9%
Величина арендной платы за 1 кв. м в год. без НДС, КП и ЭР, руб.	-			4 560р.

** Наличие (отсутствие) в арендной ставке операционных и эксплуатационных расходов, уточнялось Оценщиком в ходе телефонных переговоров*

Источник информации: расчеты Оценщика

Описание, вносимых корректировок

Корректировка на операционные расходы

Операционные расходы - это расходы, связанные с использованием имущества (коммунальные платежи, расходы на техническое обслуживание здания, охрану, уборку, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, мелкий текущий ремонт, оплата услуг УК и др.), а также расходы, связанные с владением имуществом (налоги, земельные платежи, страховые платежи).

Табл. 43. Состав типовых операционных расходов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	6,3%	8,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%
Отопление	5,5%	4,7%	6,3%
Итого коммунальные платежи	15,7%	13,3%	18,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%
Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	14,0%	20,2%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2024г., табл.17, стр. 69., Нижний Новгород, 2024г., табл. 17, стр. 69.

Табл. 44. Расчет корректировки на операционные расходы

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Арендная ставка, руб./кв.м. в год без НДС	11 234р.	8 835р.	16 280р.	-
Коммунальные платежи	не вкл.	не вкл.	вкл.	не вкл.
Эксплуатационные расходы	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи, охрана и обеспечение безопасности, содержание территории)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи, охрана и обеспечение безопасности, содержание территории)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернета и средств связи)	не вкл.
Корректировка	-719р. (=11234*(- 6,4%))	-565р. (=8835*(- 6,4%))	-4 461р. (=16280*(- 27,4%))	

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на тип

Корректировка на тип объекта применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2024. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 136, стр. 122.

Табл. 45. Корректировка на тип объекта

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное
	встроенное	1,00	1,07
		0,93	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Данная корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере 1,07.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (корректировка на уторгование)

В процессе переговоров, как правило, с заявленной цены на объект предоставляется скидка. Была применена скидка на уторговывание в размере 0,96 (группа Б), согласно данным информационно-аналитического ресурса «Статриэлт».

Табл. 46. Корректировка на уторгование

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия, под редакцией Лейфера Л. А., табл. 14, стр. 100.

Табл. 47. Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,60	0,66
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Данная корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере 0,83 (=0,63/0,76).

Корректировка на расположение относительно красной линии/крупных автодорог

Корректировка на линию расположения применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 94, стр. 181.

Табл. 48. Корректировка на расположение относительно красной линии/крупных автодорог

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,11
	внутри квартала	0,90	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Данная корректировка применялась к объектам-аналогам №1,3 в размере 0,90.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние отделки применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 414, стр. 455.

Табл. 49. Корректировка на состояние

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,36	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,10	1,25
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,91	1,00	1,14
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,80	0,88	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Данная корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере 1,10.

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж расположения применялась согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия", под редакцией Лейфера Л. А., табл. 328, стр. 388.

Табл. 50. Корректировка на этаж

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,14	1,21
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Табл. 51. Корректировка на этаж

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки	Корректирующий коэффициент на этаж расположения
Этажность	1,00	2,00	2,00	1,20	
Общая площадь, кв. м	297,70	167,00	145,00	1 318,90	
в т.ч.					
подвал	0	0,00	0,00	0,00	0,77
цоколь	0	0,00	0,00	0,00	0,81
1-ый этаж	298	0	0	650,30	1,00
прочие этажи	0,0	167,00	145,00	668,60	0,93
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	1,00	-	-	0,49	
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	1,00	1,00	0,51	
Удельный показатель коэффициента	1,00	0,93	0,93	0,96	
Корректирующий коэффициент	0,96	1,04	1,04		

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г., расчеты
Оценщика

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., рис. 98, стр. 307.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией: $y=1,904 \cdot x^{(-0,196)}$.

Рисунок 19. Корректировка на площадь
Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

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

$$K_s = (1,904 \cdot x^{(-0,196)}) / (1,904 \cdot y^{(-0,196)})$$

- > Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
- > x – общая площадь объекта-оценки, ед.
- > y – общая площадь объекта-аналога.

Табл. 52. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Общая площадь, кв. м	297,7	167,0	145,0	1 318,9
Показатель зависимости стоимости 1 кв. м от площади	0,62	0,70	0,72	0,47
Корректировка на площадь	0,75	0,67	0,65	-

Источник информации: расчеты Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 364, стр. 416.

Табл. 53. Корректировка на наличие отдельного входа

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Данная корректировка применялась к объектам-аналогам №2,3 в размере 1,04.

Корректировка на режимность территории

Корректировка на доступ применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2024. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», под редакцией Лейфера Л. А., табл. 72, стр. 86.

Табл. 54. Корректировка на доступ к объекту

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,77	0,69	0,84

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Данная корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере 0,77.

По всем остальным ценообразующим факторам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Оценка точности результата

На этом этапе оценивается точность полученного результата с помощью коэффициента вариации, характеризуемого отношением среднего отклонения (Sx) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке. Коэффициент вариации составил 5,9% при доверительной границе в 30%. Итоговая стоимость получена путем усреднения скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества, по состоянию на 01.06.2026г., составляет:

Табл. 55. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб. кв. м в год	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб. кв. м в год
Нежилое здание (кадастровый номер 50:05:0020503:434)	Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8	1 318,90	4 560,00	5 563,20

Источник информации: расчеты Оценщика

8.7. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

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

В рамках данного отчета рыночная стоимость Объекта оценки определялась с помощью сравнительного подхода. Таким образом, согласование результатов не требуется.

РАЗДЕЛ 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, на дату оценки, составляет:

Табл. 56. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. кв. м в год	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. кв. м в год
Нежилое здание (кадастровый номер 50:05:0020503:434)	Московская область, Сергиево- Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8	1 318,90	4 560,00	5 563,20

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральным стандартом оценки (ФСО I- VI, №7).

Е.И. Попова
Оценщик
ООО «А1 Групп»

Дата составления: 02.06.2026 г.

РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.

Стандарты оценки

4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 года №611;
11. Международные стандарты оценки (МСО, International Valuation Standards);

Научная литература

12. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
13. Д. В. Виноградов. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Владимир, 2007.
14. Е.Е. Яскевич «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости».
15. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
16. Е.С. Озеров. «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. – Вопросы оценки. - № 2. – 1998.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2024.
18. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2024.
19. Табакова Светлана. Определение прибыли девелопера при реализации инвестиционных проектов. – РЦБ. – Архив. – 1998/2004.

Информационно-аналитические материалы

1. <https://www.cian.ru>
2. <https://www.avito.ru>
3. <http://economy.gov.ru>
4. www.cbr.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ОЦЕНЩИКА**

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2685807989

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «25» сентября 2024 г.		Валюта страхования:	Российские рубли
Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «А1 ГРУПП» Юридический адрес: 452000, Республика Башкортостан, г. Белебей, ул. Интернациональная, д.81, пом. 53 ОГРН 1020201580937 ИНН 0255006841 р/с 40702810600680000464 В АО «Банк ДОМ РФ» БИК 044525266		
1. Срок действия полиса:	Три года, с 00 часов 00 минут 24.10.2024г. по 24 часа 00 минут 23.10.2027г.		
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.10.2021 года.		
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, Лимит ответственности на один страховой случай и агрегатно за каждый год страхования составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, в том числе: в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая, составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей		
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия:	81.000 (Восемьдесят одна тысяча) рублей		
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования		
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2685807989 от 25.09.2024г. - Правила страхования.		
Представитель страхователя: ИП Ненашев В.Г.		Код 224769	
Экземпляр Полиса страхования по условиям, упомянутым в Правилах страхования, выдан Страхователю.			
Страхователь:		Страховщик:	

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1132/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1132/2025/СП134/765 от 25.12.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Попова Екатерина Игоревна (ИНН 771882472430)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2026 г. по «31» декабря 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(Комарницкая М.И.)
м.п.
«25» декабря 2025 г.



Страхователь:
Попова Екатерина Игоревна

_____(Попова Е.И.)



 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ "РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА" Г. МОСКВА	ДИПЛОМ БАКАЛАВРА	107718 0728206 ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ
		Регистрационный номер 215 Дата выдачи 14 июля 2016 года
Настоящий диплом свидетельствует о том, что ПОПОВА ЕКАТЕРИНА ИГОРЕВНА освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки 38.03.01 ЭКОНОМИКА и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация БАКАЛАВР		
Протокол № 4 июня 2016 г. Председатель Государственной экзаменационной комиссии /Руководитель образовательной организации Чванов Р.А. Болвачев А.И. М.П.		



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046292-1

« 13 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поповой Екатерине Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » декабря 20 24 г. № 384

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » декабря 20 27 г.

АО «ОПРЦ» - Москва 55041 - 40 Т. 8 (495) 550-0000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ
ОТЧЕТА**

Аналоги, используемые в расчетах

Аналог №1

avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8120471952?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию





О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: 297.7 м²

Аренда части: **возможна**

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 150 кВт,
можно увеличить

Тип аренды: **прямая**

Арендные каникулы: **есть**

Минимальный срок аренды: 11 мес.

340 000 ₽ в месяц

1142 ₽ в месяц за м², залог 340 000 ₽

8 958 483-03-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Александр
Арендодатель
На Авито с 2018 года

Документы проверены Эковклад: ~30 кг CO₂

Подписаться на продавца

© 2026 | ООО «А1 Групп»

88

avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8120471952?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjUuO

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад,
ул. Дружбы, 5В

[Показать карту](#)

Описание

Предлагаю Вам рассмотреть уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости.
Помещение свободного назначения на одной из оживленных улиц подмосковного Сергиева Посада.
Общая площадь 297.7 кв.м.
Отдельный вход со стороны улицы Дружбы. Запасной выход.
Отдельный вход для персонала или зоны разгрузки.
Высокие потолки.
Мощность порядка 60 кВт
"Мокрые" точки.
Помещение подходит для общественного питания.
Или другой вид деятельности.
Парковка со стороны улицы Дружбы для клиентов.
Возможно аренда части помещения с отдельным входом.
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
Видеонаблюдение по периметру здания.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

340 000 ₽
в месяц

26 мая
Публикация

340 000 ₽

[Следить за ценой](#)

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Александр

Арендодатель
На Авито с 2018 года

[Документы проверены](#)

[Эковклад: -30 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 8120471952 · 26 мая в 16:11 · 337 просмотров (+19 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог №2

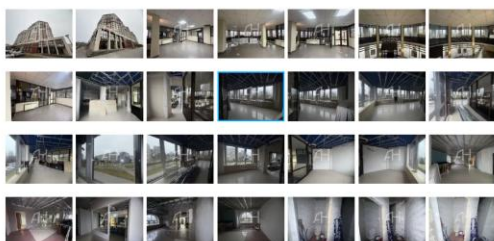
avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167_m_7953895317?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjUuO

Сдам помещение свободного назначения, 167 м²

[В избранное](#)

[Сравнить](#)

[Скачать презентацию](#)



150 000 ₽
в месяц

898 ₽ в месяц за м², залог 150 000 ₽

8 977 098-75-15

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

АБСОЛЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Компания

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

[ЯПомогаю](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Тaisia Дементьева

[Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

[Показать карту ▾](#)

Описание

Парковка: нет

[Пожаловаться](#)

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Контактное лицо
Таисия Дементьева

Аналог №3

 Пожаловаться



Этаж
2 из 2

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса


 РИЕЛТОР
Алла Коломынцева
 5.0 · 2

sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/324905912/

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Арт. 127665070 Предлагаем в аренду просторное помещение 145 кв.м. свободной планировки на длительный срок.

Это отличная возможность для развития вашего бизнеса в самом сердце города! Помещение находится на втором этаже востребованного 2-этажного торгового центра, что гарантирует вам постоянный поток потенциальных клиентов.

Ваши преимущества:

Центральное расположение: Первая линия от оживленного проспекта, что обеспечивает максимальную видимость.

Высокий трафик: Огромный пешеходный поток и близость к остановкам общественного транспорта ваши клиенты легко вас найдут.

Удобство: Здание оборудовано пассажирским лифтом для комфорта посетителей и грузоподъемником для ваших нужд. Также предусмотрена удобная зона разгрузки.

Гибкость: Свободная планировка позволит вам организовать пространство максимально эффективно под ваш уникальный бизнес-проект.

Не упустите свой шанс! Звоните по телефону для получения всей необходимой информации.

Свернуть

sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/324905912/

Циан

Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сергиевом Посаде > Сергиев Посад - Череповец шоссе > Ярославск

Обновлено: сегодня, 13:55 39 просмотров, 1 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 145 м²

240 000 ₽/мес

Следить за изменением цен

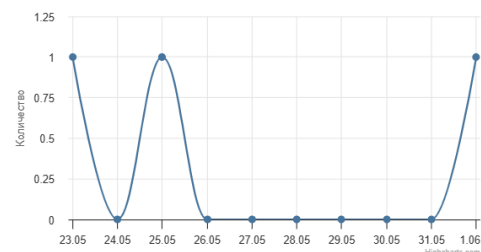
Московская область, Сергиев Посад, просп. Красной Армии
/А/ Ярославское шоссе 58 км от МКАД /А/ Сергиев

Поделиться

Статистика просмотров за последние 10 дней

39 просмотров с даты создания объявления 10.12.2025

3 просмотра за последние 10 дней



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОТЧЕТУ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2026, поступившего на рассмотрение 29.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 9	
29.05.2026г. № КУВН-001/2026-73346769	
Кадастровый номер:	50:05:0020503:434
Номер кадастрового квартала:	50:05:0020503
Дата присвоения кадастрового номера:	23.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 271:076-26744.14; Условный номер 50-50-05/018/2007-277
Местоположение:	Московская область, Сергиево-Посадский район, Шеметовское сельское поселение, в районе с. Шеметово, промплощадка, здание № 8
Площадь:	1318.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилого здания Здание столовой. Лит. 13Б
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1975
Кадастровая стоимость, руб.:	64478565.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:05:0020354:4
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:05:0020503:1341, 50:05:0020503:1342, 50:05:0020503:1343, 50:05:0020503:1344, 50:05:0020503:1345, 50:05:0020503:1346
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 8399714818479709800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 9	
29.05.2026г. № КУВН-001/2026-73346769	
Кадастровый номер:	50:05:0020503:434
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бородиненко Виктория Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 10.08.2015
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:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Жарникова Александра Викторовна

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 8399714818479709800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73346769			
Кадастровый номер:		50:05:0020503:434	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	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	Собственность. 50-50/005-50/005/004/2015-4929/2 16.07.2015 17:57:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное унитарное предприятие "Объединенный эколого-технологический и научно-исследовательский центр по обезвреживанию РАО и охране окружающей среды", ИНН: 7704009700
	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	Хозяйственное ведение 50-50-05/018/2007-278 16.08.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73346769			
Кадастровый номер:		50:05:0020503:434	
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: 8399714818479799800552191040001978443 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
29.05.2026г. № КУВН-001/2026-73346769			
Кадастровый номер:		50:05:0020503:434	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: K399714818479709800552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
29.05.2026г. № КУВН-001/2026-73346769							
Кадастровый номер:		50:05:0020503:434					
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-50, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	549272.35	2223497.17	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	549272.09	2223517.98	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	549274.19	2223518	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	549274.13	2223523.2	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	549272.01	2223523.18	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	549271.98	2223528.33	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	549246.6	2223527.72	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	549246.61	2223527.42	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	549243.06	2223527.41	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	549243.14	2223514.39	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	549246.64	2223514.4	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	549246.77	2223496.55	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: K399714818479709800552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 7

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 5	
				Всего листов выписки: 9	
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73346769					
Кадастровый номер:			50:05:0020503:434		
1	549272.35	2223497.17	-	0.2	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799808552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73346769						
Кадастровый номер:				50:05:0020503:434		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799808552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9
29.05.2026г. № КУВИ-001/2026-73346769						
Кадастровый номер:			50:05:0020503:434			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на потажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:05:0020503:1341	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	797.7
2	50:05:0020503:1342	01	2	Нежилое	данные отсутствуют	10.8
3	50:05:0020503:1343	01	3	Нежилое	данные отсутствуют	8.5
4	50:05:0020503:1344	01	4	Нежилое	данные отсутствуют	428.1
5	50:05:0020503:1345	01	5	Нежилое	данные отсутствуют	15.1
6	50:05:0020503:1346	01	6	Нежилое	данные отсутствуют	58.7

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148138479759800552191040001078443			
		Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			
		РОССАДАСТР			
		Действителен с 24.12.2025 по 10.03.2027			
полное наименование должности			инициалы, фамилия		

Российская Федерация
Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Сергиево-Посадский филиал

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Область, республика, край Московская область

Район Сергиево-Посадский р-он

Округ

Город (др. поселение) в районе с. Шеметово, мкр-н Новый, промплощадка
по улице (пер.)

№ 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
нежилого здания Здание столовой. Лит. 13Б

Инвентарный номер	271:076-26744.14				
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д

Паспорт составлен по состоянию на

25 января 2007 г.

дата обследования объекта

СОГЛАСОВАНО:	
Наименование организации	
ГУП МО ИПО "Радон"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор по общим вопросам Зарх В. Г.	

М.П.

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор Сергиево-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ" И.А. Кокин	

М.П.



3322630

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	836,1

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристики конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыши	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13Б	здание складской	836,10		5 228,00	ленточный	капитальный	железобетонные	руслонная мембрана	плавающий пароизоляция

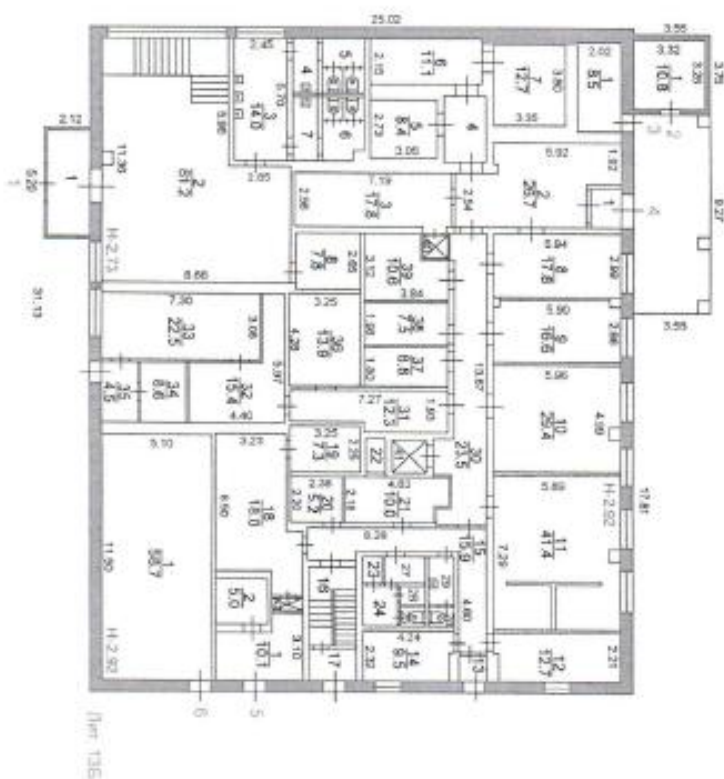
Ситуационный план



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. 13Б

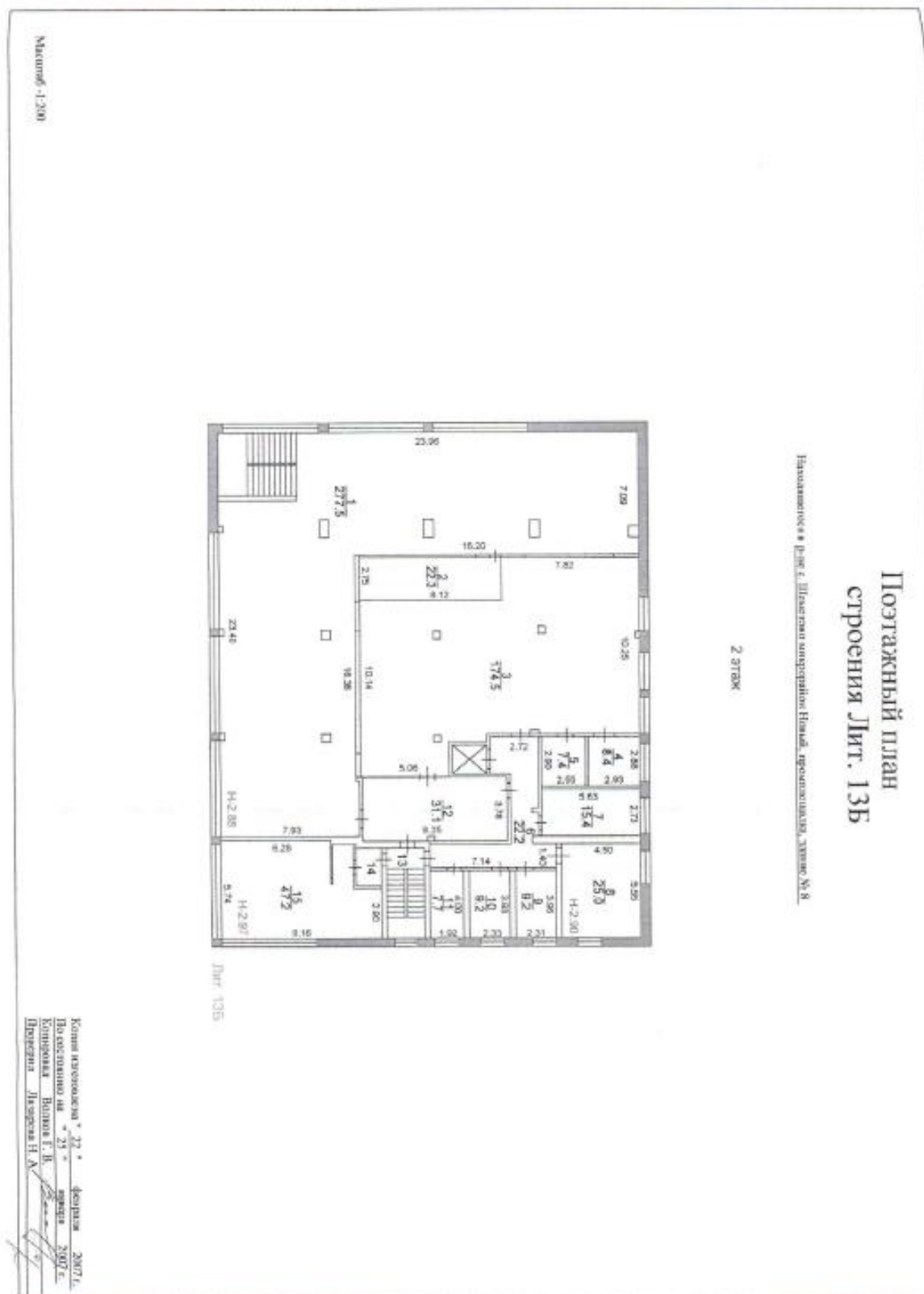
Начисляющая в Дирекцию коммунального хозяйства, коммунального хозяйства, коммунального хозяйства

1 этаж



Масштаб 1:200

Копия протокола № 22 от 22.04.2007 г.
Протокол № 22 от 22.04.2007 г.
Копия протокола № 22 от 22.04.2007 г.
Копия протокола № 22 от 22.04.2007 г.



271.016-20.001.14

Экспликация к поэтажному плану

расположенного в городе (другом поселении)
по улице (пер.)

в районе с. Шеметово, мкр-н Новый, промплощадка
дом № 8

П/п те- ра	Эт- аж	№ по- ме- ще- ния	№ по пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Самостоя- тельно
							основной	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13б	1	1	1	тамбур	4.88×1.96	9,6		9,6	2,70	
13б			2	холл	$11.36 \times 8.66 - 2.83 \times 3.96 - 0.5 \times 0.48$	81,2	81,2		2,73	
13б			3	санузел	5.70×2.45	14,0		14,0	2,34	
13б			4	санузел	2.55×1.13	2,9		2,9		
13б			5	санузел	2.53×1.92	4,9		4,9		
13б			6	санузел	$3.00 \times 1.83 - 0.46 \times 0.49$	5,3		5,3		
13б			7	санузел	2.97×1.13	3,4		3,4		
13б			8	подсобное	2.65×2.96	7,8		7,8		
13б	1	2	1	подсобное	3.26×3.22	10,8		10,8	2,88	
13б	1	3	1	подсобное	2.02×4.20	8,5		8,5	2,88	
13б	1	4	1	тамбур	1.94×1.42	2,8		2,8	2,92	
13б			2	коридор	$7.74 \times 4.23 - 1.62 \times 2.29 - 0.21 \times 0.41 - 1.24 \times 1.82$	26,7		26,7		
13б			3	служебное	$7.19 \times 2.56 - 1.13 \times 0.50$	17,8	17,8			
13б			4	коридор	3.06×1.95	6,0		6,0		
13б			5	служебное	2.73×1.06	8,4	8,4			
13б			6	служебное	5.14×2.15	11,1	11,1			
13б			7	служебное	3.80×3.33	12,7	12,7			
13б			8	служебное	5.94×2.99	17,8	17,8			
13б			9	служебное	$3.90 \times 2.86 - 0.29 \times 0.29 - 0.20 \times 0.51$	16,6	16,6			
13б			10	служебное	$4.99 \times 5.96 - 0.56 \times 0.54$	29,4	29,4			
13б			11	служебное	$7.29 \times 5.89 - 0.56 \times 0.54 - 4.35 \times 0.16 - 2.09 \times 0.24$	41,4	41,4			
13б			12	кабинет	$5.90 \times 2.31 - 1.32 \times 0.27$	12,7	12,7			
13б			13	тамбур	1.19×1.27	1,5		1,5		
13б			14	кабинет	$4.24 \times 2.32 - 0.27 \times 1.33$	9,5	9,5			
13б			15	коридор	$5.74 \times 1.27 - 4.75 \times 1.12 - 2.26 \times 1.43$	15,9		15,9		
13б			16	лестничная клетка	$5.62 \times 1.66 - 3.33 \times 1.06 - 1.09 \times 1.28$	10,9		10,9		
13б			17	подсобное	1.36×3.18	3,2		3,2	2,20	
13б			18	служебное	$1.42 \times 1.15 - 1.83 \times 0.68 - 4.67 \times 3.23$	18,0		18,0	2,92	
13б			19	подсобное	2.25×3.25	7,3		7,3		
13б			20	подсобное	2.38×2.20	5,2		5,2		
13б			21	подсобное	$4.83 \times 2.18 - 0.69 \times 0.80$	10,0		10,0		
13б			22	подсобное	0.90×1.63	1,5		1,5		
13б			23	подсобное	0.96×1.25	1,2		1,2		
13б			24	подсобное	1.59×1.90	3,0		3,0		
13б			25	санузел	0.84×1.20	1,0		1,0		
13б			26	подсобное	0.90×1.20	1,1		1,1		
13б			27	коридор	1.25×1.87	2,3		2,3		
13б			28	санузел	1.20×0.86	1,0		1,0		
13б			29	санузел	1.20×2.30	2,8		2,8		
13б			30	коридор	$9.33 \times 1.51 - 0.23 \times 1.25 - 1.83 \times 2.49 + 1.3 \times 0 \times 1.61 + 0.81 \times 2.30$	23,5		23,5		
13б			31	служебное	$7.27 \times 1.93 - 3.41 \times 0.50$	12,3	12,3			
13б			32	служебное	$4.40 \times 3.97 - 3.21 \times 3.38$	15,4	15,4			
13б			33	служебное	3.08×7.30	22,5	22,5			
13б			34	служебное	3.08×2.80	8,6		8,6		
13б			35	коридор	1.60×2.81	4,5		4,5		
13б			36	служебное	4.28×3.25	13,9	13,9			
13б			37	служебное	1.80×3.80	6,8	6,8			
13б			38	служебное	1.98×3.77	7,5	7,5			
13б			39	служебное	$3.12 \times 3.84 - 1.28 \times 1.07$	10,6	10,6			
13б			40	лифтовый	1.03×1.05	1,1		1,1		
13б			41	лифтовый	1.58×1.08	1,7		1,7		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13б	1	4	42	лифтовая	0,66*1,42	0,9		0,9	2,92	
13б	1	5	1	служебное	3,16*3,99-2,37*0,90	10,1	10,1		2,92	
13б			2	входное	2,40*2,10	5,0		5,0		
13б	1	6	1	служебное	11,50*5,10	58,7	58,7		2,92	
13б	2	1	1	служебное	Итого по этажу 1 23,40*7,74+0,20*3,23+3,63*4,46+16,20*7,09+0,66*0,37+1,03*0,57+1,08*0,57+1,05*0,50+0,50*0,50*2,0,42*0,27-0,40*0,27*2	650,3 277,5	416,4 277,5	213,9		2,88
13б			2	служебное	8,12*2,75	22,3	22,3			
13б			3	служебное	10,14*13,96+2,77*7,82+2,80*2,16+0,45*8,74+0,40*0,40*3-0,26*0,34+0,26*0,55	174,5	174,5			
13б			4	служебное	2,86*2,93	8,4	8,4			
13б			5	служебное	2,90*2,35	7,4	7,4			
13б			6	коридор	7,14*1,40+6,23*2,72+1,14*3,97+0,25*0,41+0,28*0,41	22,2		22,2		
13б			7	служебное	5,63*2,73	15,4	15,4			2,90
13б			8	входное	5,55*4,50	25,0		25,0		
13б			9	служебное	3,96*2,31	9,2	9,2			2,95
13б			10	служебное	3,93*2,33	9,2	9,2			
13б			11	кабинет	4,00*1,92	7,7	7,7			
13б			12	служебное	8,25*3,78+0,28*0,42	31,1	31,1			
13б			13	лестничная клетка	2,09*4,00	8,4			8,4	
13б			14	тамбур	2,08*1,49	3,1			3,1	
13б			15	служебное	6,28*3,74+1,18*3,30+2,90*1,62	47,2	47,2			2,97
				Итого по этажу 2		668,6	609,9	58,7		
				Итого:		1318,9	1026,3	292,6		

Исполнил Возков Г. В.
Фамилия И. О.

Проверил Лазарева Н. А.
Фамилия И. О.

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Год постройки	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.),
1	2	3	4	5
13Б	Здание столовой	1975	20	
			Итого:	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

на 01 августа 2006 г. 12 110 789,00 руб.
7 417 474,00 руб.

по сведениям заказчика

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Позитивный план М1:200	
2	Экспликация к позитивному плану	

Особые отметки

Паспорт составлен 23 марта 2007 г.

Исполнил:



Волков Г. В.

Проверил:



Лазарева Н. А.

Прошнуровано
и скреплено
печатью



ФГУП "РАДОН"

Справка о балансовой стоимости № _____ от 25.06.2025

Балансовая стоимость объекта	Здание столовой, инв.номер 100027.	
Расположенного по адресу	141335,Московская обл,Сергиево-Посадский район,в районе с. Шеметово, мкр. Новый, промплощадка, здание № 8	
на 01.05.2025 составляет	54 371 113,94	Пятьдесят четыре миллиона триста семьдесят одна тысяча сто тринадцать рублей 94 копейки.
Балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на 01.06.2025	21 044 202,62	Двадцать один миллион сорок четыре тысячи двести два рубля 62 копейки.
Дата выпуска (постройки)	01.01.1975	

М.П.

Эксперт по учету ВНА, НИОКР и
МПЗ



 Носырева Н.П.