

# **ОТЧЕТ**

**№ Н-01/03-2026 от 20 апреля 2026 года**

об определении рыночной стоимости  
объекта оценки:

**Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м.,  
адрес: Кемеровская область, р-н.  
Таштагольский, пгт. Темиртау, ул.  
Центральная, д. 5а, Кадастровый номер  
42:12:0105004:180**

**Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес:  
Кемеровская область, Мысковский г.о., г.  
Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2,  
Кадастровый номер 42:29:0101002:3326**

на дату оценки  
20 апреля 2026 г.

**Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Мустаг» Васильева Елена  
Алексеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда Кемеровской  
области от 27 января 2026 года по делу №А27-8307/2025**

Уважаемая Елена Алексеевна!

В соответствии с Вашим заданием и договором № Н-01/03-2026 от 02 марта 2026 г. мною была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Ташагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180	Собственность
2	Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326	Собственность

*По состоянию на 20 апреля 2026 г.*

**В результате проведенных работ, определено:**

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость без учета НДС 22%, руб.
1	Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Ташагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180	289 400
2	Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326	7 987 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую и дополнительную информацию, применение подходов и методов, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (с изменениями от 14.04.2022г.), Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно (только в связи с полным текстом прилагаемого отчета), принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Благодарим Вас за сотрудничество.

С уважением,



**Шестаков Андрей Владимирович**

## Содержание отчета об оценке

1.	Общие сведения.....	4
1.1.	Основные факты и выводы .....	4
1.2.	Определение задания на оценку .....	5
1.3.	Сведения об оценщике .....	5
1.4.	Сведения о заказчике .....	6
1.5.	Допущения и ограничивающие условия.....	6
1.6.	Применяемые стандарты .....	7
1.7.	Этапы процесса оценки .....	7
1.8.	Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах .....	8
2.	Описание среды местонахождения, анализ рынка, АНЭИ, описание объекта оценки...8	
2.1.	Описание среды местонахождения .....	8
2.2.	Анализ рынка.....	9
2.3.	Анализ наиболее эффективного использования .....	18
2.4.	Описание объекта оценки .....	20
3.	Определение рыночной стоимости .....	23
3.1.	Оценка доходным подходом.....	24
3.2.	Оценка затратным подходом .....	25
3.3.	Оценка сравнительным подходом.....	33
4.	Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости.....	40
5.	Заявление о качестве оценки.....	40
	Список источников информации.....	41
	Приложение .....	42

# 1. Общие сведения

## 1.1. Основные факты и выводы

### Основание для проведения оценки

Задание, договор №Н-01/03-2026 от 02 марта 2026 г.

### Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180	Собственность
2	Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326	Собственность

### Результаты оценки и заключения:

По состоянию на 20 апреля 2026 г.

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС 22%, руб.
Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180	289 400	1,00	не применялся		не применялся		289 400
Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326	не применялся		7 987 000	1,00	не применялся		7 987 000

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является именно рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, а не обязательной в силу закона или иного нормативного акта.
3. Результат оценки (рыночная стоимость объекта оценки) достоверен лишь в рамках тех целей и тех задач оценки, которые были сообщены оценщику Заказчиком при составлении задания и заключении договора на оценку.
4. Рыночная стоимость является наиболее вероятной расчетной величиной, величина отклонения цены возможных сделок от рыночной стоимости зависит от множества факторов: применяемые методы оценки, точность расчетов, число и состав отобранных объектов-аналогов, а, следовательно, и от развитости рынка объекта оценки. В зависимости от влияния этих факторов, результат оценки, полученный разными оценщиками, может отличаться друг от друга в большую или меньшую сторону довольно значительно. Это должно учитываться Заказчиком оценки или пользователем отчета об оценке при проведении реальной сделки с объектом оценки.

5. Цена реальной сделки может отличаться от рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете, также вследствие таких субъективных факторов как: мотивы сторон, сроки и условия экспозиции объекта, условия проведения переговоров и торгов, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не известные заранее Оценщику.

### 1.2. Определение задания на оценку

№ п/п	Параметр	Описание
1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180. Право собственности. Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326. Право собственности.
2.	Цель оценки	В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4.	Вид стоимости	Рыночная стоимость.
5.	Дата оценки	В период 02.03.2026г.-30.04.2026г.
6.	Специальные допущения	отсутствуют
7.	Иные существенные допущения	Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют
8.	Ограничения оценки	отсутствуют
9.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
10.	Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа.

### 1.3. Сведения об оценщике

ФИО	Шестаков Андрей Владимирович
ИНН	420516202981
СНИЛС	121-996-773 92
Банковские реквизиты	Р/С 40817810926005669155 в КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8615 ПАО СБЕРБАНК БИК 043207612 К/С 30101810200000000612
Почтовый адрес	236001, Россия, г.Калининград, ул.Рассветная, 27-36
Телефон	8-923-606-8834
Электронная почта	andrei.shestakov@mail.ru
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности	Страховой полис №922/2945788286 от 16.01.2026г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей. Срок действия страхового полиса: с 01.02.2026г. по 31.01.2027г.
Наименование саморегулируемой организации, место нахождения, реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Оценщик является членом СРО СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков) ИНН: 7706598106 КПП: 772901001 ОГРН: 1057748848002 Свидетельство №3526 от 08.08.2012г. Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж) Телефон/факс: 8 (495) 604-41-70 Веб-сайт: <a href="https://smao.ru/contact">https://smao.ru/contact</a>

Реквизиты документа об образовании, Подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г. Свидетельство № 0154/2012 от 24.09.12г. о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва). Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041558-2 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041534-1 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №048160-3 от 15.08.2025г. по направлению «Оценка бизнеса»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 08.08.2012г.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%

#### 1.4. Сведения о заказчике

Конкурсный управляющий ООО «Мустаг» Васильева Елена Алексеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда Кемеровской области от 27 января 2026 года по делу №А27-8307/2025:

Наименование	ООО «Мустаг»
ИНН / ОГРН	ИНН 4214042968 ОГРН 1224200012827 от 20 сентября 2022 г.
Место нахождения	652840, Кемеровская область, п Бородино, Озерная ул, д. 1а

#### 1.5. Допущения и ограничивающие условия

В данном разделе перечислены допущения, функция которых освободить оценщика от ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции. Также в данном разделе приведены ограничивающие условия и существенные обстоятельства, которые повлияли или могут повлиять на результаты оценки.

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана для целей совершения сделки 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.

## **1.6. Применяемые стандарты**

Оценка проводилась в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
- Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (с изменениями от 14.04.2022г.).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» в данном отчете под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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».

## **1.7. Этапы процесса оценки**

Согласно Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

- п. 1 1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
  2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
  4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
  5. составление отчета об оценке объекта оценки.
- п.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
  - п.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### ***1.8. Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах***

Согласно п.п. 8 п. 7 Приложения №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: 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.

## **2. Описание среды местонахождения, анализ рынка, АНЭИ, описание объекта оценки**

### ***2.1. Описание среды местонахождения***

Состояние экономики и основные экономические показатели России<sup>1</sup> приведены в Приложении к данному Отчету.

---

<sup>1</sup> Министерство экономического развития Российской Федерации <https://www.economy.gov.ru>

# КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



Площадь территории – 95,7 тыс. км<sup>2</sup>

Климат горных областей Алтая и Саян  
Средняя температура января 2023 г.: -13,4°C  
Средняя температура июля 2023 г.: +19,6°C

Население (оценка на 1 января 2024 г.), тыс. человек:  
все население – 2 547,7  
городское – 2 205,0  
сельское – 342,7

Национальная структура населения  
(по переписи на 1 октября 2021 г.), процентов к населению,  
указавшему национальную принадлежность:

русские – 95,3	таджики – 0,3
татары – 0,9	украинцы – 0,3
немцы – 0,4	телеуты – 0,1
армяне – 0,4	кумандинцы – 0,01
шорцы – 0,4	другие национальности – 1,9

Плотность населения (на 1 января 2024 г.) – 26,6 человек на 1 км<sup>2</sup>

Муниципальные образования (на 1 января 2024 г.) – 43

в том числе:  
муниципальные районы – 1  
муниципальные округа – 17  
городские округа – 15  
городские поселения – 6  
сельские поселения – 4

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2024 г.), тыс. человек:

Кемерово – 544,6	Киселевск – 81,1
Новокузнецк – 531,2	Юрга – 78,0
Прокопьевск – 172,6	Белово – 67,5
Междуреченск – 95,1	Анжеро-Судженск – 64,5
Ленинск-Кузнецкий – 89,3	

2

**Кемеровская область** расположена на юго-востоке Западной Сибири и находится почти на равном расстоянии от западных и восточных границ Российской Федерации. В современных границах область была образована 26 января 1943 года.

Площадь области - 95,5 тыс. кв. км, что составляет 4% территории Западной Сибири и 0,56% территории России. По площади Кемеровская область - самая маленькая в Западной Сибири. На севере она граничит с Томской областью, на востоке с Красноярским краем и республикой Хакасия. На юге границы проходят по главным хребтам Горной Шории и Салаирского кряжа с республикой Горный Алтай и Алтайским краем, на западе - по равнинной местности с Новосибирской областью. Протяженность Кемеровской области с севера на юг почти 500 км, с запада на восток 300 км.

Территория области расположена на стыке Западно-Сибирской равнины и гор Южной Сибири. Большая часть занята Кузнецкой котловиной, огромные угольные запасы которой определили второе название области - "Кузбасс".

В составе области находятся 16 городских округов, 18 муниципальных районов, 22 городских поселения и 167 сельских поселений.

## 2.2. Анализ рынка

Подробный анализ рынка недвижимости Кемеровской области приведен в Приложении к настоящему Отчету.

<sup>2</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Region\\_Subekt\\_2024.pdf](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Region_Subekt_2024.pdf)

***Основные выводы из анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки***

Коронавирусная пандемия и начало СВО негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочное производство из импортных комплектующих.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 2022». Действия этих государственных программ действовало до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

**Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, укрепления позиций России в мире.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать

долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства.

Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

#### **Выводы:**

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

#### ***Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект***

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

#### **Жилая недвижимость:**

- 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.

**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.

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты и др.

Классы офисной недвижимости<sup>3</sup>:

<sup>3</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 7. Стр.47-50

Офисная недвижимость	
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников банка/мат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Высококлассные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Вблизи к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное разделение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательно атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания; современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию а в помещении. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.	Высококлассные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.		

#### Классы торговой недвижимости<sup>4</sup>:

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Торговая недвижимость</b>		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), молды, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p> <p>Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>
2	Стрит-ритейл	<p>"Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.</p> <p>Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.</p> <p>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка.</p> <p>В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект".</p>

<sup>4</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 7. Стр.50-51

## Классы Производственно-складской недвижимости<sup>5</sup>:

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.
2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокоточные складские площади могут быть полностью реконструированы с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокоточным складским объектам можно отнести склады классов A и B.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

<sup>5</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Стр.51-53

**Вывод:** Учитывая расположение оцениваемых объектов, планировку и характеристики, согласно приведенной выше классификации объект оценки относится к сегменту промышленной и коммерческой недвижимости класса D.

*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект*

Анализ рынка недвижимости Кемеровской области приведен в Приложении к настоящему Отчету.

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

Для офисного объекта<sup>6</sup> (Класса С и ниже):

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже). ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0.29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.08
3	Расположение относительно красной линии	0.08
4	Физическое состояние здания	0.06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0.06
6	Наличие отдельного входа	0.06
7	Состояние отделки	0.05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0.04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0.04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0.04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0.04
12	Материал стен	0.04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0.04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0.04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0.03

Для производственно-складских объектов<sup>7</sup>:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0.31
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.12
3	Физическое состояние здания	0.10
4	Наличие отопления	0.07
5	Материал стен	0.05
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0.08
7	Доля административно бытовых помещений в общей площади	0.04
8	Доступная электрическая мощность	0.04
9	Наличие железнодорожной ветки	0.03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0.03
11	Этаж расположения	0.03
12	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0.03
13	Наличие грузоподъемных механизмов	0.02
14	Рабочая высота потолка	0.02
15	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0.03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0.02

<sup>6</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 10. Стр.73.

<sup>7</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 7. Стр.81.

### ***Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта***

Рынок коммерческой недвижимости находится в постоянном росте на протяжении многих лет. Небольшое количество объявлений свидетельствует о недостаточном количестве предложений. На продажу представлены в основном объекты в старых зданиях. В районе расположения объекта оценки аналогичные предложения объектов класса C/D носят единичный характер. Ликвидность объекта оценивается как низкая. Колебания цен на рынке незначительные (на основании динамики прошлых лет).

### ***2.3. Анализ наиболее эффективного использования***

Согласно Приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 6:

«Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.»

Согласно Главе VI, ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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 объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

**Юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

**Финансовая целесообразность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта недвижимости.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ земельного участка с улучшениями.

В связи с тем, что целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем, а определение возможной цены продажи на открытом рынке в настоящем, то оценщик не производит расчеты и обоснования по потенциальным доходам и расходам, обоснования норм отдачи для всех возможных вариантов использования. Свои выводы о наиболее эффективном использовании объекта оценки оценщик обосновывает на основании проведенного анализа рынка недвижимости.

**Юридическая допустимость:** Предусмотрено использование объектов права в качестве нежилого здания производственно-складского и помещения офисно-торгового назначения.

**Физическая целесообразность:** Опираясь на анализ наиболее типичного использования объектов недвижимости, также исходя из технических особенностей объекта права, оценщик рассматривал объект права в качестве нежилого здания производственно-складского и помещения офисно-торгового назначения.

В ходе анализа наиболее эффективного использования объекта установлено, что оцениваемые объекты по месторасположению, своей планировке наиболее приспособлены под использование в качестве нежилого здания производственно-складского и помещения офисно-торгового назначения.

**Финансовая целесообразность:** юридически допустимые и физически осуществимые варианты использования являются доходными и могут приносить доход владельцам объектов недвижимости.

Максимальная эффективность: Объект права представляет собой нежилое здание и помещение. Чтобы избежать каких-либо лишних затрат, наиболее эффективным будет использование объекта права как нежилого здания производственно-складского и помещения офисно-торгового назначения.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке производственной и коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта права является его текущее использование.

## 2.4. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки и основные выводы приведены на основании информации предоставленной Заказчиком. Фотографии, копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в Приложении к данному Отчету.

### Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180	Собственность
2	Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326	Собственность

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

1. Решение Арбитражного суда Кемеровской области
2. Выписка из ЕГРН
3. Фотоматериалы
4. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online<sup>8</sup>:

- **Общая информация**
- Вид объекта недвижимости

Здание

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

42:12:0105004:180

- Дата присвоения кадастрового номера

03.07.2013

- Форма собственности

<sup>8</sup> <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Частная

- **Характеристики объекта**
- Адрес (местоположение)

Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а

- Площадь, кв.м

121.4

- Назначение

Нежилое

- Количество этажей

2

- Материал наружных стен

Железобетонные

- Год завершения строительства

1990

- **Сведения о кадастровой стоимости**
- Кадастровая стоимость (руб)

2093358.47

- Дата определения

01.01.2023

- Дата внесения

05.11.2023

- **Ранее присвоенные номера**
- Инвентарный номер

6а-1976/6

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**
- **Вид, номер и дата государственной регистрации права**

Собственность

№ 42:12:0105004:180-42/072/2023-2

от 01.11.2023

- **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости**

Запрещение регистрации

№ 42:12:0105004:180-42/073/2025-5

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:12:0105004:180-42/073/2025-4

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:12:0105004:180-42/084/2025-7

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:12:0105004:180-42/084/2025-8

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:12:0105004:180-42/084/2025-9

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:12:0105004:180-42/070/2025-10

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:12:0105004:180-42/070/2025-11

от 03.12.2025

Запрещение регистрации  
№ 42:12:0105004:180-42/070/2025-12  
от 03.12.2025

- **Общая информация**
- Вид объекта недвижимости

Помещение

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

42:29:0101002:3326

- Дата присвоения кадастрового номера

12.12.2023

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**
- Адрес (местоположение)

Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, г.о. Мысковский, г Мыски, ул Советская, Здание 50, помещ. 2

- Площадь, кв.м

212.6

- Назначение

Нежилое

- Этаж

1

- **Сведения о кадастровой стоимости**
- Кадастровая стоимость (руб)

3642650.13

- Дата определения

01.01.2023

- Дата внесения

15.03.2024

- **Ранее присвоенные номера**
- Инвентарный номер

инв.3509

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**
- **Вид, номер и дата государственной регистрации права**

Собственность

№ 42:29:0101002:3326-42/077/2024-3

от 15.01.2024

- **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости**

Запрещение регистрации

№ 42:29:0101002:3326-42/073/2025-6

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:29:0101002:3326-42/073/2025-5

от 03.12.2025

Запрещение регистрации

№ 42:29:0101002:3326-42/084/2025-8

от 03.12.2025

Запрещение регистрации  
№ 42:29:0101002:3326-42/084/2025-9  
от 03.12.2025  
Запрещение регистрации  
№ 42:29:0101002:3326-42/084/2025-10  
от 03.12.2025  
Запрещение регистрации  
№ 42:29:0101002:3326-42/070/2025-11  
от 03.12.2025  
Запрещение регистрации  
№ 42:29:0101002:3326-42/070/2025-12  
от 03.12.2025  
Запрещение регистрации  
№ 42:29:0101002:3326-42/070/2025-13  
от 03.12.2025

Согласно п. 10 Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

### **3. Определение рыночной стоимости**

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. 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. 2. 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.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

### ***3.1. Оценка доходным подходом***

Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).»

Применение доходного подхода для оценки Объекта оценки не представляется возможным, так как в данном случае не рассматривается способность приносить доход. Учитывая вышеизложенное, доходный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

**Вывод:** поскольку на дату исследования отсутствует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом исследования расходы, оценщиком принято решение не использовать доходный подход для оценки объекта оценки.

### ***3.2. Оценка затратным подходом***

В соответствии с п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.».

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

**Вывод: поскольку объект Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180 относится к не развитому сегменту рынка нежилой недвижимости и является специализированной недвижимостью, оценщик принял решение об использовании затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта.**

**Поскольку затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости встроенных помещений<sup>9</sup>, по данной причине оценщик отказывается от применения затратного подхода для оценки объекта Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326.**

Согласно п.29 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200):

«Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.»

<sup>9</sup> ФСО №7 п.24 пп.А

Расчет остаточной стоимости объекта Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180 с учетом физического, функционального и внешнего износа производится по формуле:

$$C_3 = ПВС \times (1-F) \times (1-V) \times (1-E)$$

$C_3$  – оценка стоимости объекта оценки затратным подходом,  
ПВС – полная восстановительная стоимость с учетом физического износа,  
F – оценка физического износа  
V – оценка функционального износа  
E – оценка внешнего (экономического) износа

### **Расчет полной восстановительной стоимости**

В настоящем отчете для определения стоимости замещения объекта оценки применялся метод сравнительной единицы.

Стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) сооружений и зданий основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ во всех регионах Российской Федерации и укрупненных показателях стоимости строительства. Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации с учетом непредвиденных работ и затрат. Пересчет в текущие цены производится с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 2 - 7 для условий точечной застройки объектов.
- д) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере, указанном в сборнике, от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8 - 12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$C_{30} = O \times UC \times K_{\text{корр}} \times K_{\text{дата}} \times K_{\text{терр}}$$

где  $C_{30}$  – стоимость замещения объекта, с износом равным 0.

O - строительный объем в куб. м или общая площадь, погонные метры и т.д.;

UC - стоимость строительства на единицу строительного объема;

$K_{\text{дата}}$  - коэффициент перехода от цен даты выхода сборника к дате оценки.

$K_{\text{терр}}$  – территориальный коэффициент.

Стоимость замещения объекта капитального строительства без учета износа в настоящем отчете была определена по данным справочников оценщика «Складские здания и сооружения 2020» в уровне цен на 01.01.2020 года:

Показатель	Значение	Источник
удельная стоимость строительства объекта-аналога, руб./куб.м.	6331,0	сборник КО ИНВЕСТ 2020г. в ценах на 01.01.2020г.
строительный объем объекта оценки, куб.м.	364	Сведения об объекте
поправочный коэффициент, учитывающий отличия аналога и объекта	1,000	сборник КО ИНВЕСТ (486/425 = 1,14*, что соответствует коэффициенту 1,00)
индекс приведения к текущим ценам	1,6281	Инфляция дата оценки <sup>10</sup> / 01.01.2020г.
региональный коэффициент	0,977	бюллетень Ко Инвест 4.1. Регионально-Климатический коэф-ты**
прибыль предпринимателя	1,120	Информационный бюллетень. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости. 2025***
стоимость строительства объекта оценки руб.	4 107 768	Расчетное значение

СКЛАД МАТЕРИАЛЬНЫЙ															КС-1			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные и шлакобетонные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление - 0,56%, вентиляция - 1,44%								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruC3.13.000.0006		*75		Еколот	РУБ. на 10 м3	83 200												
ruC3.13.000.0007		*350		Еколот	РУБ. на 10 м3	34 382												
ruC3.13.000.0008		*425		Еколот	РУБ. на 10 м3	63 310												
ruC3.13.000.0009		*600		Еколот	РУБ. на 10 м3	53 291												
ruC3.13.000.0010		*2750		Еколот	РУБ. на 10 м3	42 231												
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	ОБЪЕМ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	ОБОИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЮЛЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ	СТАЛОНОСНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.13.000.0006	16640,1	2489,8	24960,3	3340,5	8320,0	4979,3		3340,5	6649,8	2489,8	1670,2		1663,9	1663,9	4991,9			83200,0
	20,00%	2,99%	30,00%	4,02%	10,00%	5,98%		4,02%	7,99%	2,99%	2,01%		2,00%	2,00%	6,00%			100,00%
ruC3.13.000.0007	6870,4	1039,9	10305,6	1386,5	3435,1	2048,5		1386,5	2741,7	1039,9	693,2		687,5	687,5	2059,5			34382,0
	19,98%	3,02%	29,97%	4,03%	9,99%	5,96%		4,03%	7,97%	3,02%	2,02%		2,00%	2,00%	5,99%			100,00%
ruC3.13.000.0008	12669,2	1890,8	19003,9	2521,2	6334,5	3813,3		2521,2	5073,9	1890,8	1260,5		1266,1	1266,1	3798,8			63310,0
	20,01%	2,99%	30,02%	3,98%	10,01%	6,02%		3,98%	8,01%	2,99%	1,99%		2,00%	2,00%	6,00%			100,00%
ruC3.13.000.0009	10652,3	1607,2	15979,0	2143,1	5326,1	3183,1		2143,1	4254,5	1607,2	1071,4		1065,9	1065,9	3192,2			53291,0
	19,99%	3,02%	29,98%	4,02%	9,99%	5,97%		4,02%	7,98%	3,02%	2,01%		2,00%	2,00%	5,99%			100,00%
ruC3.13.000.0010	8446,3	1260,5	12670,2	1701,8	4223,1	2521,2		1701,8	3372,1	1260,5	850,7		844,5	844,5	2533,9			42231,0
	20,00%	2,98%	30,00%	4,03%	10,00%	5,97%		4,03%	7,98%	2,98%	2,01%		2,00%	2,00%	6,00%			100,00%

<sup>10</sup> <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>

**Поправка на разницу в объеме (V, м³)  
или площади (S, м²)**

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V<sub>о</sub>, S<sub>о</sub> соответственно) и ближайшим параметром из справочника V<sub>сп</sub>, S<sub>сп</sub>) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V <sub>о</sub> /V <sub>сп</sub>	K <sub>v</sub>	S <sub>о</sub> /S <sub>сп</sub>	K <sub>s</sub>
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

\* \_

Федеральные округа, края, области	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпич	керамический силикатный пенобетонный и слоистый блоки	кирпич, керамический силикатный блоки	железобетона			панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрачного материала	глизелей «сэндвич»	древесины
	с инситурами конструкциями преимущественно из:									
	железобетон, стали, кирпич	железобетон и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах		в каркасных системах	стали	железобетон, стали (кроме ЛСТК)	железобетон, стали (кроме ЛСТК)	литые стальные тонкостенные конструктивные элементы (ЛСТК)
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Сибирский федеральный округ</b>										
** _ Иркутская область	0,977	1,022	1,010	0,955	1,013	1,024	1,024	1,022	1,056	1,007

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением									
	нерудные материалы и бетона	полимерные, полимерцементные, полимерпесчаные и прочие пластики	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструктивной стали	стальные трубы	древесины	кабели и провода	Классы КС для сложных комплексных работ	
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
<b>Сибирский федеральный округ</b>										
*** _ Иркутская область	0,987	1,053	1,024	1,020	1,048	1,017	1,007	1,022	1,050	1,062

**Прибыль предпринимателя**

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	11	40	26
Строительство офисной недвижимости	11	37	24
Строительство производственно-складской недвижимости	12	38	25
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	11	32	22
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	13	39	26
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	15	41	28
Комплексное жилищное строительство	17	42	30
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	10	30	20

**Оценка накопленного износа**

Согласно п.33 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200):

«Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.»

#### Оценка физического износа.

В данном случае применен Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{\text{физ}} = V_x / V_n \times 100\%$$

где  $V_x$  – хронологический возраст объекта оценки;

$V_n$  – нормативный срок эксплуатации.

Определение нормативного срока эксплуатации производится на основании классификации<sup>11</sup> объектов по группам капитальности.

Срок службы, лет	100
Год постройки	1 990
Дата оценки	2 026
Возраст	36
Износ, %	36,00%

#### Оценка функционального износа (V).

Расчет физического износа проведен на основании веса конструктивных элементов по сборнику Ко-инвест и следующей таблицы<sup>12</sup>:

<sup>11</sup> [https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#block\\_20333](https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#block_20333)

<sup>12</sup> "«Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404."

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
2	3	4
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих	0-11
	относительно повышенный износ.	
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

№	Наименование	Удельные веса отдельных конструктивных элементов, %	Остаточные веса отдельных конструктивных элементов, %	Остаточный вес элемента с учетом удельного веса, %
1	Фундаменты	20,01	20,00%	4,00
2	Каркас	2,99	0,00%	-
3	Стены наружные	30,02	20,00%	6,00
4	Стены внутренние	3,98	0,00%	-
5	Перекрытия и покрытие	10,01	10,00%	1,00
6	Кровли	6,02	0,00%	-
7	Проемы	3,98	0,00%	-
8	Полы	8,01	0,00%	-
9	Внутренняя отделка	2,99	0,00%	-
10	Прочие конструкции	1,99	0,00%	-
11	Отопление, вентиляция	2,00	0,00%	-
12	Водоснабжение, канализация	2,00	0,00%	-
13	Электроснабжение и освещение	6,00	0,00%	-
			<b>Итого:</b>	<b>11,01</b>

### Оценка внешнего износа (E).

Внешний (экономический) износ - это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды (рыночной ситуации, изменения законодательства, конфликтами, войнами и т.п.) и связанное с недополучением прибыли либо увеличении затрат.

Социально-экономическое положение Кемеровской области характеризуется как стабильное с высоким рейтингом экономических и социальных показателей и сопоставимым с общероссийским уровнем доходов населения.

Поэтому внешний износ принимается равным нулю.

### Расчет остаточной стоимости объекта оценки.

Расчет остаточной стоимости объекта оценки с учетом физического, функционального и внешнего износа производится по формуле:

$$C_3 = ПВС \times (1-F) \times (1-V) \times (1-E)$$

C<sub>3</sub> – оценка стоимости объекта оценки затратным подходом,

ПВС – полная восстановительная стоимость с учетом физического износа,

F – оценка физического износа

V – оценка функционального износа

E – оценка внешнего (экономического) износа

Расчет стоимости объекта Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180 с учетом износа:

Показатель	Значение
стоимость строительства объекта оценки, руб.	4 107 768
Физический износ, %	36,00%
Функциональный износ, %	88,99%
Внешний износ, %	0,00%
стоимость строительства с учетом износа, руб.	<b>289 400</b>

### **3.3. Оценка сравнительным подходом**

Согласно п.5-6 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).»

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

По результатам проведенного исследования вторичного рынка нежилой недвижимости в районе расположения объекта Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326 обнаружил цены аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами. Оценщик обладает необходимой информацией для применения сравнительного подхода к оценке объекта Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326 в рамках которого может быть использован метод сравнения продаж.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого объекта Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326.

**Вывод: сравнительный подход применяется к оценке рыночной стоимости объекта Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326, поскольку в ходе анализа рынка нежилой недвижимости было установлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.**

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1 этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2 этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3 этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные

различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4 этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости на основе сравнительного подхода.

Исходя из особенностей объекта оценки, была выбрана единица сравнения 1 кв.м. общей площади объекта.

В ходе этапа сбора информации по объектам-аналогам было отобрано 3 аналогичных объекта недвижимости, выставленные на продажу<sup>13</sup>:

Наименование	Ед. изм.	Объекты -аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Кемеровская обл. - Кузбасс, Мысковский г.о., Мыски, ул. Вахрушева, 12	Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Первомайская ул., 33	Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Советская ул., 17
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/myski/koommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168_m_4372858825?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJxc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlt9lBUc6z8AAAA">https://www.avito.ru/myski/koommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168_m_4372858825?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJxc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlt9lBUc6z8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/myski/koommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_309.5_m_2891449022?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJxc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlt9lBUc6z8AAAA">https://www.avito.ru/myski/koommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_309.5_m_2891449022?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJxc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlt9lBUc6z8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/myski/koommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_611_m_1384579132?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJxc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlt9lBUc6z8AAAA">https://www.avito.ru/myski/koommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_611_m_1384579132?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJxc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlt9lBUc6z8AAAA</a>
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	168	309.5	611
Цена предложения (продажи):	руб.	7000000	12000000	24000000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.	<b>41 667р.</b>	<b>38 772р.</b>	<b>39 280р.</b>
Дата предложения:		апр.26	апр.26	апр.26

На этапе внесения корректировок было проанализировано отличие объекта оценки от объектов-аналогов по ряду признаков, и внесены соответствующие корректировки.

Виды вносимых корректировок:

- Корректировка на реальную продажу
- Корректировка на право собственности
- Корректировка на условия финансирования
- Корректировка на условия продажи
- Корректировка на условия рынка (время продажи)
- Корректировка на местоположение
- Корректировка на размер
- Корректировка на назначение
- Корректировка на этаж
- Корректировка на техническое состояние

#### **Корректировка на реальную продажу**

Все объекты-аналоги выставлены на обычную продажу. Для таких условий продажи типичным является торг между продавцом и покупателем.

В данном отчете принята корректировка в размере<sup>14</sup>:

<sup>13</sup> Копии веб-страниц приведены в Приложении

#### Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	15	9
Офисные здания и помещения	2	15	9
Производственно-складские здания и помещения	3	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	4	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	2	20	11
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	28	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	5	21	13
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	10	7
Квартиры	2	9	6
Дома	2	11	7

#### Корректировка на право собственности

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На оцениваемый объект и на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Корректировка не вносилась.

#### Корректировка на условия финансирования

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

#### Корректировка на условия продажи

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо ареста имущества.

#### Корректировка на условия рынка (время продажи)

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения дата предложения совпадает с датой оценки.

#### Корректировка на местоположение

В данном случае корректировка на местоположение не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное местоположение.

#### Корректировка на размер

Введение корректировки на размер связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. при увеличении абсолютной площади объекта. Поправка на масштаб вводится для объектов с разной площадью. В данном случае поправка рассчитана на основании коэффициента торможения:

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле<sup>15</sup>:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})^{\text{Kт}}, \text{ где:}$$

<sup>14</sup> Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2025г.

<sup>15</sup> источник: Информационный бюллетень «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2025г.

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;  
 S<sub>оо</sub> – площадь объекта оценки;  
 S<sub>ос</sub> – площадь объекта сравнения;  
 Кт – коэффициент торможения.

В данном отчете принят коэффициент торможения согласно таблице:

**Коэффициент торможения для поправки на размер объекта**

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,27	-0,14
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,27	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,22	-0,12
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,22	-0,12
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,26	-0,14
Дома	-0,01	-0,25	-0,13

#### **Корректировка на назначение**

Введение корректировки на назначение связано с расходами в случае переоборудования помещения под другое назначение. В связи с тем, что объекты-аналоги имеют сходное назначение, корректировка на назначение не рассчитывалась.

#### **Корректировка на этаж**

Введение корректировки на этаж связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. в зависимости от этажа на котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Данная корректировка в данном случае не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное расположение на этажах внутри здания.

#### **Корректировка на техническое состояние**

В данном случае корректировка на техническое состояние не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное состояние.

Весовой коэффициент 3 (наибольший вес) присвоен объекту-аналогу с наименьшим значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 2 (средний вес) присвоен объекту-аналогу со средним значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 1 (наименьший вес) присвоен объекту-аналогу с наибольшим значением общей валовой коррекции по модулю.

Скорректированная цена определена по следующей формуле:

$$\begin{aligned} \text{Скорректированная цена объекта оценки} = & \left( \frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №1 после} \right. \\ & \left. \text{внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-аналога №1»} \right) + \\ & \left( \frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №2 после внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых} \right. \\ & \left. \text{коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-аналога №2»} \right) + \left( \frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога} \right. \\ & \left. \text{№3 после внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-} \right. \\ & \left. \text{аналога №3»} \right) \end{aligned}$$

Результаты внесения корректировок представлены в таблице:

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326	Кемеровская обл. - Кузбасс, Мысковский г.о., Мыски, ул. Вахрушева, 12	Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Первомайская ул., 33	Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Советская ул., 17
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/myski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168_m_4372858825?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJXc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlJt9IBUc6z8AAAA">https://www.avito.ru/myski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168_m_4372858825?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJXc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlJt9IBUc6z8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/myski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_309.5_m_2891449022?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJXc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlJt9IBUc6z8AAAA">https://www.avito.ru/myski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_309.5_m_2891449022?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJXc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlJt9IBUc6z8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/myski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_poschad_611_m_1384579132?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJXc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlJt9IBUc6z8AAAA">https://www.avito.ru/myski/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_poschad_611_m_1384579132?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjJXc01ZWGtHWGJFR2g0Rm5yJlJt9IBUc6z8AAAA</a>
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	212,60	168	309,5	611
Цена предложения (продажи):	руб.		7000000	12000000	24000000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		<b>41 667р.</b>	<b>38 772р.</b>	<b>39 280р.</b>
Дата предложения:			апр.26	апр.26	апр.26
<u>Корректировка на реальную продажу</u>	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		41 667р.	38 772р.	39 280р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		37 917	35 283	35 745
<b>Корректировки</b>			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
<u>Право собственности</u>			Право собственности		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 917	35 283	35 745
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 917	35 283	35 745
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 917	35 283	35 745
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			апр.26	апр.26	апр.26
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 917	35 283	35 745
<u>Корректировка на местоположение</u>			Кемеровская обл. - Кузбасс, Мысковский г.о., Мыски, ул. Вахрушева, 12	Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Первомайская ул., 33	Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Советская ул., 17
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		37 917	35 283	35 745
<b>Физические характеристики</b>					
<u>Размер</u>	кв.м.	212,60	168	309,5	611
Корректировка	%		-3%	5%	15%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		36 774	37 048	41 003
<u>Назначение</u>		офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			36 774	37 048	41 003
<u>Этаж</u>		1	1	1	1
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			36 774	37 048	41 003
<u>Техническое состояние</u>		удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		36 774	37 048	41 003
Общая валовая коррекция	%		-3%	5%	15%
Общая валовая коррекция по модулю			3,01%	5,00%	14,71%
Весовой коэффициент:			3	2	1
<b>Скорректированная цена, итого:</b>	руб./кв.м.		<b>37 569,97</b>		
<b>Скорректированная цена, итого:</b>	руб.		<b>7 987 000</b>		

#### 4. Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости

В связи с применением только одного из подходов и отсутствием необходимости согласования результатов полученных различными подходами, Рыночная стоимость объекта оценки:

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС 22%, руб.
Нежилое здание, Площадь 121,4 кв.м., адрес: Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а, Кадастровый номер 42:12:0105004:180	289 400	1,00	не применялся		не применялся		289 400
Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326	не применялся		7 987 000	1,00	не применялся		7 987 000

#### 5. Заявление о качестве оценки

Данное заявление есть официальное объявление Оценщика о соответствии отчета об оценке требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки:

1. Все факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат Оценщику и действительны строго исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, оговоренных в настоящем отчете.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной (и/или иной) стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки.

Оценщик Шестаков Андрей Владимирович



## Список источников информации

### Нормативные акты, публикации:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).
5. Оценка недвижимости: Учебник Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2003.
6. Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2025г.
7. «Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.
8. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
9. «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

### Материалы сайтов:

10. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) - Центральный банк Российской Федерации
11. [www.gks.ru](http://www.gks.ru) – Росстат
12. <http://economy.gov.ru> – МЭРТ РФ
13. [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
14. <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>
15. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) - Виртуальный клуб оценщиков
16. [www.ocenchik.ru](http://www.ocenchik.ru) – Сайт профессиональных оценщиков

## Приложение

1. Решение Арбитражного суда Кемеровской области
2. Выписки из ЕГРН
3. Сведения об объектах-аналогах
4. Фотографии объекта оценки
5. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области
6. О текущей ситуации в российской экономике
7. Сведения об оценщике:
  - Свидетельство СРО СМАО №3526 от 08.08.2012г.
  - Страховой полис №922/2945788286 от 16.01.2026г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей.
  - Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г.
  - Свидетельство о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва) № 0154/2012 от 24.09.12г.
  - Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки».
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041534-1 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости».



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дело № А27-8307/2025

## Р Е Ш Е Н И Е именем Российской Федерации

27 января 2026 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена 14 января 2026 г.

Решение в полном объеме изготовлено 27 января 2026 г.

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Язовой М.А.,  
при ведении протокола секретарём судебного заседания Чепурновой Е.М.,  
в отсутствие лиц, участвующих в деле,

рассмотрев в открытом судебном заседании отчет временного управляющего,  
вопрос о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в  
деле о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Мустаг»,

у с т а н о в и л:

определением Арбитражного суда Кемеровской области от 07.08.2025 г.  
(резолютивная часть объявлена 04.08.2025 г.) в отношении общества с ограниченной  
ответственностью «Мустаг» (ИНН 4214042968) введена процедура, применяемая в деле  
о банкротстве – наблюдение. Временным управляющим утверждена Васильева Елена  
Алексеевна. Указанные сведения размещены в Едином федеральном реестре сведений  
о банкротстве 07.08.2025 г., в газете «Коммерсантъ» опубликованы 16.08.2025 г.

В материалы дела от временного управляющего поступили материалы собрания  
кредиторов, отчет о проведении процедуры наблюдения, реестр требований  
кредиторов. Иных ходатайств, возражений от сторон не поступило.

Временный управляющий, иные лица, участвующие в деле, уведомленные  
надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не явились, явку  
представителей в судебное заседание не обеспечили. Суд определил провести судебное  
заседание в отсутствие неявившихся лиц в порядке статьи 156 Арбитражного  
процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Исследовав и оценив обстоятельства и материалы дела, представленные  
доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Согласно пункту 1 статьи 32 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-  
ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о  
банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных  
предпринимателей рассматриваются арбитражным судом по правилам,  
предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными названным  
федеральным законом.

По материалам дела временным управляющим сделан вывод о невозможности  
восстановления платежеспособности должника, о наличии признаков преднамеренного  
банкротства, об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков  
фиктивного банкротства, о наличии у должника активов, достаточных для  
финансирования процедуры банкротства, о наличии оснований для оспаривания сделок  
должника.

Пунктом 1 статьи 73 Закона о банкротстве предусмотрено, что к компетенции  
первого собрания кредиторов относится, в частности, принятие решения об обращении  
в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии  
конкурсного производства.

В силу пункта 1 статьи 75 Закона о банкротстве по окончании процедуры наблюдения арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов принимает решение о введении следующей процедуры банкротства.

Прерогатива собрания кредиторов принимать решения о введении соответствующей процедуры банкротства отражена и в статье 12 Закона о банкротстве, согласно которой данное право отнесено к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Таким образом, открытие судом конкурсного производства зависит по общему правилу от наличия волеизъявления большинства кредиторов.

Порядок принятия решений собранием кредиторов установлен статьёй 15 Закона о банкротстве. В силу пункта 2 данной статьи большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, собранием кредиторов принимаются решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего.

Реестр требований кредиторов сформирован на сумму 5 821 482,31 руб. основного долга и 1 004 028,74 руб. финансовых санкций.

Судом установлено, что решением собрания кредиторов, состоявшимся 26.12.2025 г., 100 % голосов было принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, утверждении конкурсного управляющего из членов Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс».

Первым собранием кредиторов должника, не признанным в установленном порядке недействительным и не имеющим доказанных признаков ничтожности, принято решение о признании должника банкротом. В рассматриваемом случае указанное решение имеет определяющее значение для суда в силу прямого указания пункта 1 статьи 75 Закона о банкротстве.

По результатам рассмотрения отчета временного управляющего и представленных по делу документов судом установлена несостоятельность, то есть неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и обязательным платежам, превышающим два миллиона рублей, в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения. Свою задолженность перед кредиторами должник и на сегодняшний день не погасил. Учитывая изложенное, суд пришел к выводу, что должник отвечает признакам, предусмотренным статьей 3 Закона о банкротстве.

Исходя из конкретных обстоятельств дела, с учетом того, что должник является неплатежеспособным, собранием кредиторов принято решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, арбитражный суд принимает решение о признании ООО «Мустаг» банкротом и открывает в отношении него конкурсное производство.

С принятием судом решения о признании должника банкротом наступают последствия, предусмотренные статьей 126 Закона о банкротстве. Прекращается процедура наблюдения и полномочия временного управляющего (пункт 3 статьи 75 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве конкурсный управляющий утверждается судом в порядке, предусмотренном статьей 45 указанного федерального закона.

Собранием кредиторов принято решение утвердить конкурсного управляющего из числа членов Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс». Поскольку действующий временный управляющий является членом

указанной саморегулируемой организацией, его кандидатура соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, то он подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего в порядке статей 45, 75, 127 Закона о банкротстве.

Размер вознаграждения конкурсного управляющего определяется в порядке, установленном статьей 20.6 Закона о банкротстве.

Расходы по делу, предусмотренные статьей 59 Закона о банкротстве, относятся на должника и возмещаются за счет имущества должника вне очереди.

Суд, руководствуясь статьями 61, 65 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 7, 27, 53, 75, 124, 126, 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ, статьями 110, 167-170, 180-183, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

р е ш и л:

признать банкротом должника – общество с ограниченной ответственностью «Мустаг» (ИНН 4214042968), открыть конкурсное производство до **13 июля 2026 года**.

Утвердить конкурсным управляющим должника арбитражного управляющего Васильеву Елену Алексеевну (ИНН 390505010302), члена Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс», адрес для направления почтовой корреспонденции: 236016, г. Калининград, а/я 844.

Прекратить полномочия органов управления должника, руководителя должника. Обязать руководителя должника в трехдневный срок с момента утверждения конкурсного управляющего передать ему бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Отнести на должника судебные расходы по делу.

Обязать конкурсного управляющего за пять дней до истечения срока конкурсного производства представить в суд отчет о ходе конкурсного производства в соответствии с требованиями «Общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 мая 2003 года № 299.

Настоящий судебный акт также является основанием для предоставления конкурсному управляющему по его запросу физическими лицами, юридическими лицами, государственными органами, органами управления государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и органами местного самоуправления необходимых сведений о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника, о контролирующих и иных заинтересованных по отношению к должнику лицах, о принадлежащем им имуществе (в том числе имущественных правах), о контрагентах и об обязательствах без предварительного обращения в арбитражный суд, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия подачей апелляционной жалобы через Арбитражный суд Кемеровской области.

Судья

М.А. Язова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 18.03.2025 2:24:09  
Кому выдана Язова Маргарита Александровна

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Кемеровской области - Кузбассу  
полное наименование органа регистрации прав

18.08.2025г.

№ КУВИ-001/2025-156617058

На основании запроса от 15.08.2025, поступившего на рассмотрение 15.08.2025, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Мустаг"; ИНН: 4214042968; ОГРН: 1224200012827., в период с 30.06.2022 по 05.08.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	42:12:0105004:180
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Кемеровская область, р-н. Таштагольский, пгт. Темиртау, ул. Центральная, д. 5а
		Площадь:	121.4
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2023
		номер государственной регистрации:	42:12:0105004:180-42/072/2023-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 09.10.2023
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1	вид:
		номер государственной регистрации:	42:12:0105004:180-42/088/2025-3
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	42:29:0101002:3326
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Мысковский городской округ, г.Мыски, ул. Советская, дом №50, помещение№2
		Площадь:	212.6
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.01.2024
		номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/077/2024-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 25.12.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/088/2025-4
3	Получатель выписки		Васильева Елена Алексеевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Кемеровской области - Кузбассу  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2026, поступившего на рассмотрение 17.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595			
Кадастровый номер:	42:29:0101002:3326		
Номер кадастрового квартала:	42:29:0101002		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер инв.3509 29.06.2001 Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" Южное отделение Кемеровского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, г.о. Мысковский, г Мыски, ул Советская, Здание 50, помещ. 2		
Площадь, м2:	212.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	3642650.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42:29:0101002:2637		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595			
Кадастровый номер:		42:29:0101002:3326	
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"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Васильева Елена Алексеевна	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595			
Кадастровый номер:		42:29:0101002:3326	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Мустаг", ИНН: 4214042968, ОГРН: 1224200012827
	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 42:29:0101002:3326-42/077/2024-3 15.01.2024 07:23:16
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	03.12.2025 06:58:59	
	номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/070/2025-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419665/4214 (467485/24/42014-ИП), выдан 02.12.2025, ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 10	
20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595	
Кадастровый номер:	42:29:0101002:3326
	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
5.2	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 03.12.2025 06:57:12</p> <p>номер государственной регистрации: 42:29:0101002:3326-42/070/2025-12</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419689/4214 (467484/24/42014-ИП), выдан 02.12.2025, ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
5.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 03.12.2025 06:55:01</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595

Кадастровый номер: 42:29:0101002:3326

	номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/070/2025-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419677/4214 (467483/24/42014-ИП), выдан 02.12.2025, ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2025 05:58:34
	номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/084/2025-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419408/4214 (467484/24/42014-ИП), выдан 02.12.2025, ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595

Кадастровый номер: 42:29:0101002:3326

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2025 05:58:20
	номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/084/2025-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419530/4214 (51231/25/42014-ИП), выдан 02.12.2025, ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595

Кадастровый номер: 42:29:0101002:3326

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.6	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2025 05:58:18
	номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/084/2025-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419358/4214 (448742/25/42014-ИП), выдан 02.12.2025, ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2025 05:19:55
	номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/073/2025-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595

Кадастровый номер: 42:29:0101002:3326

	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419250/4214 (448565/25/42014-ИП), выдан 02.12.2025, Отдел судебных приставов по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2025 05:19:52
	номер государственной регистрации:	42:29:0101002:3326-42/073/2025-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу, № 302419339/4214 (448411/25/42014-ИП), выдан 02.12.2025, Отдел судебных приставов по г. Мыски ГУФССП России по Кемеровской области-Кузбассу
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

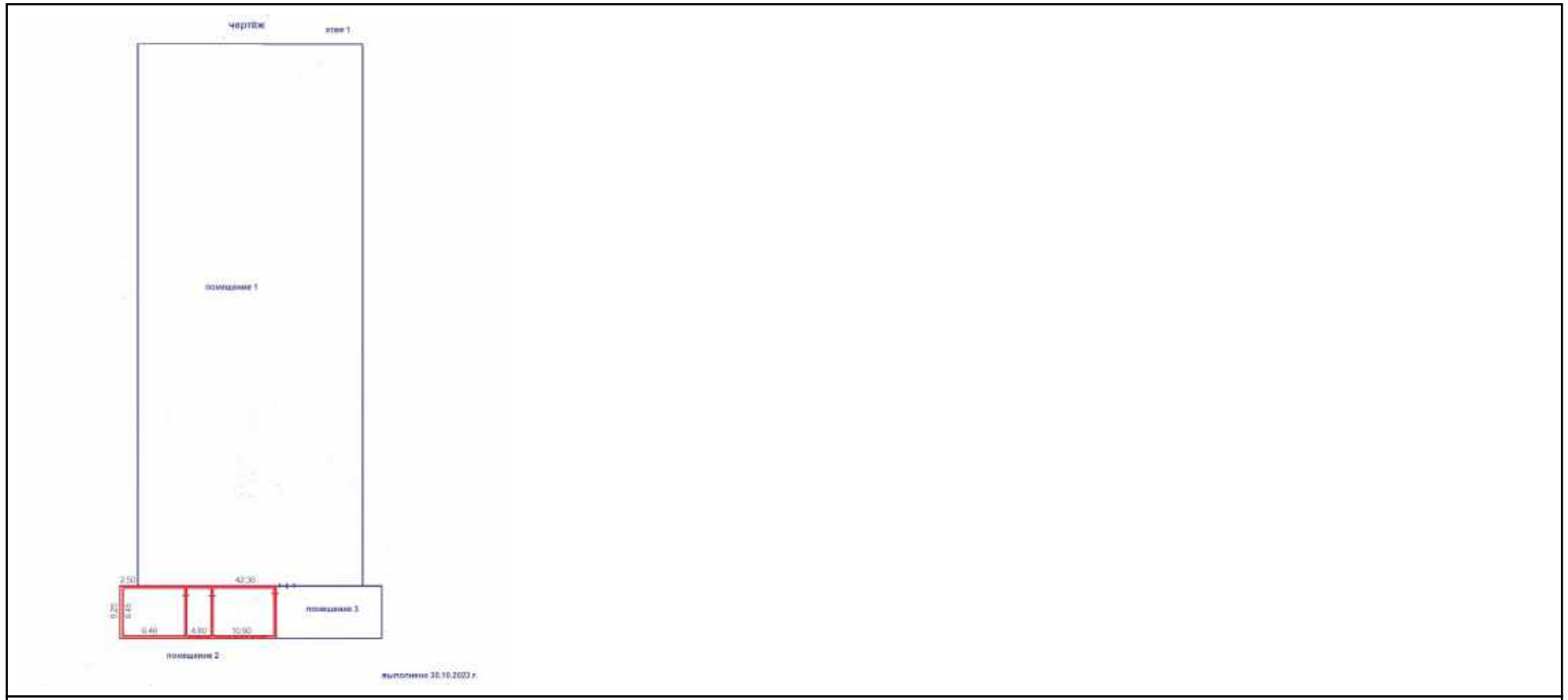
инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 10		
20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595		
Кадастровый номер:	42:29:0101002:3326	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
20.04.2026г. № КУВИ-001/2026-53315595			
Кадастровый номер: 42:29:0101002:3326		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:250

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		



Поиск по объявлениям

Найти

Мыски

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 168 м²

## 7 000 000 ₽ за всё

41 667 ₽ за м²

- В избранное
- Сравнить
- Заметка
- Скачать презентацию



8 992 703-76-17

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо  
На Авито с 2025 года



Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**  
Посмотрите по видеосвязи

## О помещении

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 168 м²
- Этаж: 1
- Отделка: без отделки
- Отопление: центральное
- Тип сделки: продажа

## Насколько объект подходит для бизнеса

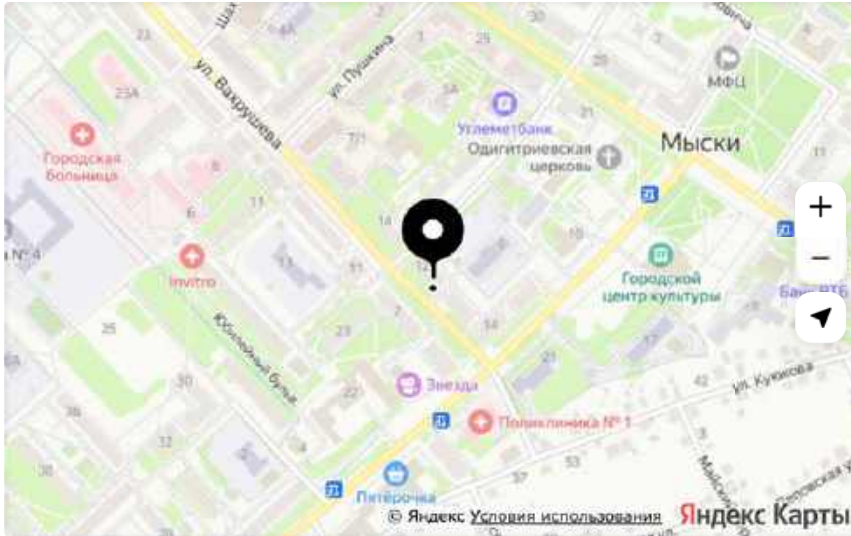
- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Сообщения 58

[Купить отчёт от 270 ₽](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

## Расположение

Кемеровская обл. - Кузбасс, Мысковский г.о., Мыски, ул. Вахрушева, 12

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Продаётся помещение свободного назначения, 168 кв м., 1 этаж, 2 отдельных входа. Центральное отопление, водопровод и канализация. Пластиковые окна. Изначально планировалось под общежитие, предусмотрена столовая, несколько сан узлов, 7 комнат. Торг уместен.

Проведенные работы в помещении:

- ✓ Капитальный ремонт системы отопления;
- ✓ Капитальный ремонт системы канализации;
- ✓ Проведена новая электрическая проводка;
- ✓ Залиты полы;
- ✓ Облицовка стен ГКЛ

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

№ 4372858825 · 8 апреля в 06:25 · 642 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Бц Г Воронеж Ул Ленинский Проспект Д 172 · Бц 2-й Южнопортовый Пр... Ещё 17



Поиск по объявлениям

Найти

Мыски

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 309.5 м²

## 12 000 000 ₽ за всё

38 772 ₽ за м²

- В избранное
- Сравнить
- Заметка
- Скачать презентацию



**Онлайн-показ**  
Посмотрите по видеосвязи

8 961 724-51-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

**Захар**  
Частное лицо  
На Авито с 2021 года

Документы проверены Эковклад: -0 кг CO<sub>2</sub>

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

## О помещении

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 309.5 м²
- Этаж: 2
- Высота потолков: 3 м
- Отделка: офисная
- Мощность электросети: 15 кВт
- Отопление: центральное
- Тип сделки: продажа

## Насколько объект подходит для бизнеса

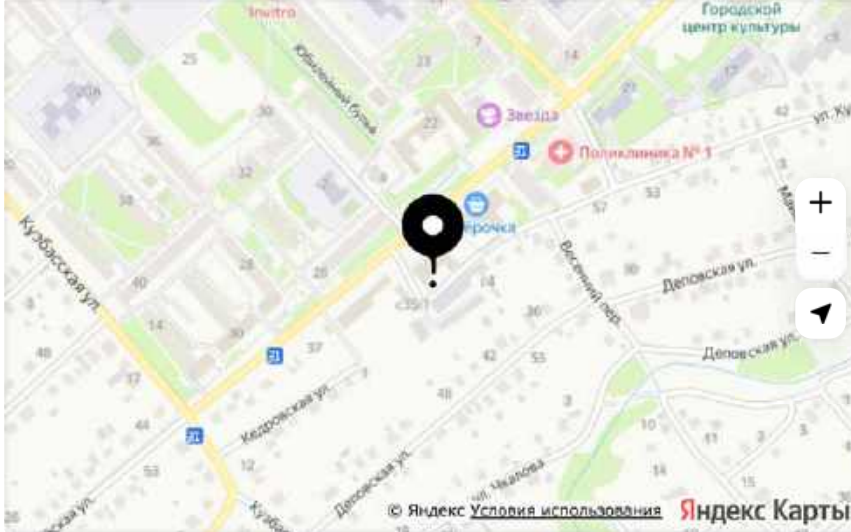
- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

**Сообщения** 60

[Купить отчёт от 270 ₽](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

## Расположение

Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Первомайская ул., 33

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Продам отдельно стоящие помещение Проведен хороший ремонт, подойдёт под все вид деятельности, имеется отопление, канализация, водоснабжение, подключено видеонаблюдение, сигнализация. Рядом магазин пятёрочка, магнит косметика, поликлиника, водоканал, гор сеть. По всем вопросам звоните по телефону,

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 2891449022 · 14 апреля в 08:52 · 613 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Похожие объявления ▾

Бц Г Казань Ул Дементьева Д 26а · Бц Маломосковская 16с1 · Бц Panga... Ещё 17



Поиск по объявлениям

Найти

Мыски

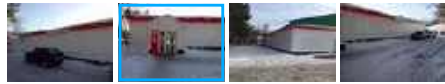
Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

# Торговая площадь, 611 м²

## 24 000 000 ₽ за всё

39 280 ₽ за м²

- В избранное
- Сравнить
- Заметка
- Скачать презентацию



### О помещении

Вход: с улицы  
 Общая площадь: 611 м²  
 Этаж: 1  
 Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая  
 Отопление: центральное  
 Тип сделки: продажа

8 961 724-38-93

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ООО "УК "Бизнес-групп"

Компания  
На Авито с 2012 года



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дмитрий

### Насколько объект подходит для бизнеса

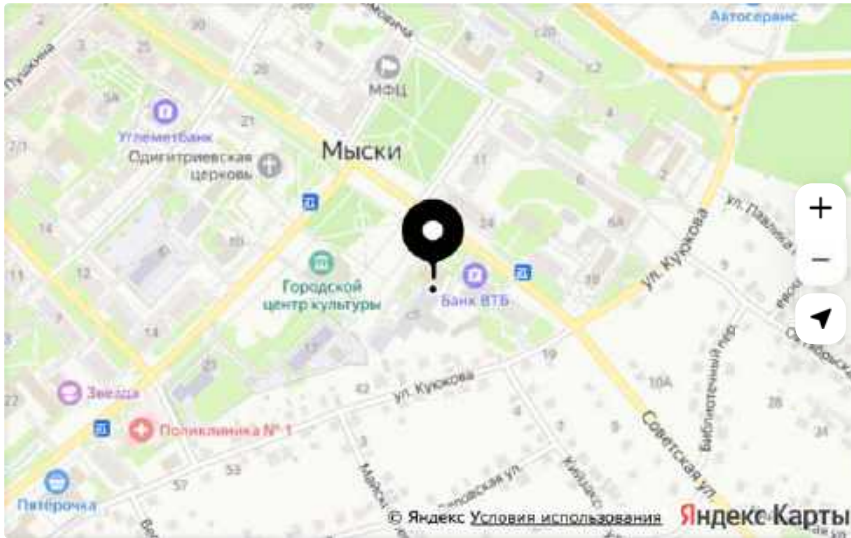
- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жильё в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Сообщения 62

Кемеровская обл., Мысковский г.о., Мыски, Советская ул., 17 [Скрыть карту](#) ^

## Описание

Арендатор супермаркет «Магнит». Приобретая это Помещение, Вы приобретаете выгодный стабильный арендный бизнес.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 1384579132 · 31 марта в 18:03 · 10580 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)[Бц Островский](#) · [Бц Лига Наций](#) · [Бц Батайский Проезд 55](#) · [Бц Александ...](#) Ещё 7[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)[Займы онлайн](#) [Каталог автомобилей](#) [Каталог новостроек](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 4

63







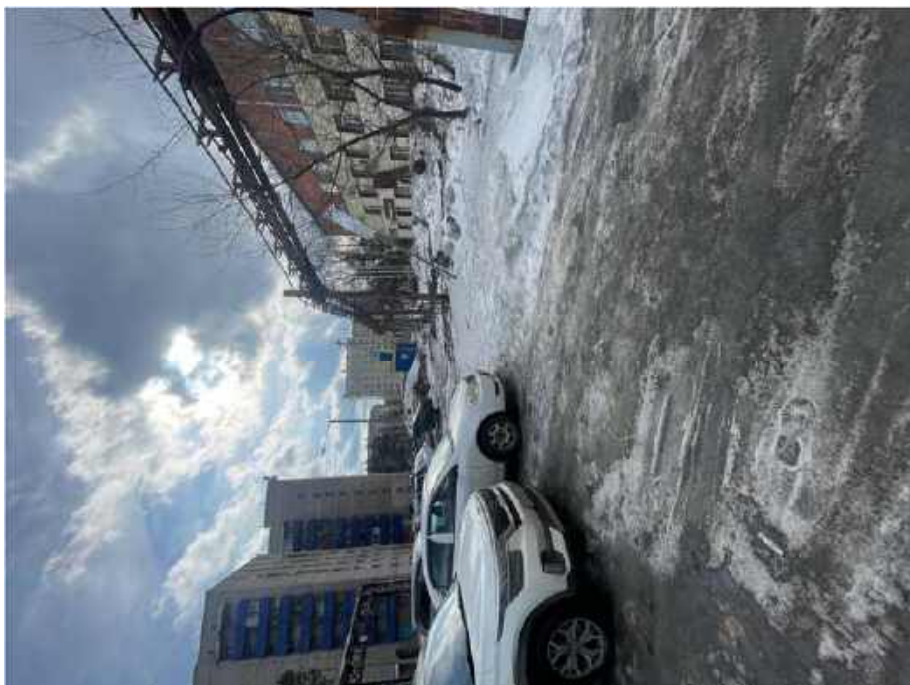




Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326



Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326



Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326



Помещение, Площадь 212,6 кв.м., адрес: Кемеровская область, Мысковский г.о., г. Мыски, ул. Советская, д. 50, пом. 2, Кадастровый номер 42:29:0101002:3326



Февраль 2026 года

**1.** По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы **ВВП** составили **-1,5% г/г** после **-2,1% г/г** в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена **календарным фактором** – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (*в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года*). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (**0,0 м/м SA**).

**2. Индекс промышленного производства** в феврале 2026 года составил **-0,9% г/г** после **-0,8% г/г** в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на **+0,3% м/м SA**.

**2.1. Обрабатывающая промышленность** в феврале показала динамику выпуска **-2,8% г/г** после **-3,0% г/г** в январе. С исключением сезонного фактора рост на **+0,7% м/м SA**.

**2.2. В добывающем секторе** в феврале отмечался рост выпуска на **+0,9% г/г** после роста **+0,5% г/г** месяцем ранее. С исключением сезонного фактора **-0,4% м/м SA**.

*Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».*

**3. Объёмы строительных работ** в феврале 2026 года изменились на **-14,0% г/г** после **-16,0% г/г** в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (*в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков*).

**4.** Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в феврале 2026 года составил **+0,4% г/г** после **+1,1% г/г** в январе.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства **мяса** составила **-0,8% г/г** после **-1,1% г/г** в январе, **молока** – **-0,5% г/г** после **+1,1% г/г** в январе, **яиц** – выросло на **+1,6% г/г** после **+2,1% г/г** месяцем ранее.

**5.** В феврале 2026 года улучшилась динамика  **грузооборота транспорта** до **-1,6% г/г** после **-5,8% г/г** в январе.

**По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного** в феврале 2026 года рост составил **+0,2% г/г** после **-9,9 % г/г** в январе в основном за счёт **железнодорожного транспорта** (**-5,8% г/г** после **-11,5% г/г** в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост **потребительской активности**. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на **+1,2% г/г** в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

**Оборот розничной торговли** в феврале увеличился на **+0,3% г/г** в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

**Платные услуги населению**<sup>1</sup> в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: **+2,7% г/г** после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста **оборота общественного питания** в феврале составили **+6,8% г/г** после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. **Инфляция** в феврале 2026 года составила **5,91% г/г** после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году **5,86% г/г**. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на **2,95%**.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** в феврале 2026 года снизился на **-1,3% г/г** после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по **промышленности** в феврале 2026 года снижение на **-5,2% г/г** после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На **рынке труда** уровень **безработицы** в феврале 2026 года вновь опустился до **2,1%** от рабочей силы (*2,2% в январе*).

В январе 2026 года (*по последним оперативным данным*) темпы роста **заработных плат** увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. **Номинальная заработная плата** выросла на **+15,1% г/г** (*+8,1% г/г в декабре 2025 года*) и составила **103 612 рублей**, **реальная** – на **+8,6% г/г** (*+2,4% г/г в декабре 2025 года*).

---

<sup>1</sup> В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг населению за январь 2026 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП*</b>	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
<b>Сельское хозяйство</b>	0,7	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
<b>Строительство</b>	-14,9	-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
<b>Оптовая торговля</b>	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
<b>Суммарный оборот</b>	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	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	10,9	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
<b>Грузооборот транспорта</b>	-3,7	-1,6	-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)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
<b>Промышленное производство</b>	-0,8	-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	0,7	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	-2,9	-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
<b>Индекс потребительских цен</b>	6,0	5,9/ 5,9 <sup>1</sup>	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	-5,1	-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	-28,3	-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	-1,1	-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	янв.–фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 <sup>2</sup>	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	103 612 <sup>2</sup>	-	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	15,1 <sup>2</sup>	-	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	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	76,3	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)	76,7	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
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	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	74,5	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)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-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.	1,6	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	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	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	2,1	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

<sup>1</sup> В феврале 2026 г. / по состоянию на 30 марта 2026 г.

<sup>2</sup> За январь 2026 г.

\* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

# МОНИТОРИНГ

**предложения  
на рынке аренды и продажи  
коммерческой недвижимости  
в населенных пунктах  
Кемеровской области**

2-3 кварталы 2025 г.

© Компания RID Analytics



Правообладателем настоящего отчета-мониторинга является компания RID Analytics (юридическое лицо - ООО "Агентство "РИД Аналитикс"), автор отчета – Ермолаева Елена Александровна. Отчет является интеллектуальной собственностью, и любое использование отчета либо его части без письменного согласия Правообладателя запрещено.

Юридические лица и Индивидуальные предприниматели, заключившие Договоры подряда на приобретение отчетов-мониторингов с ООО "Агентство "РИД Аналитикс" в качестве Заказчика получают именную копию отчета, а также сертификат, подтверждающий возможность использования отчета. Заказчик имеет право цитировать части отчета-мониторинга в своем Отчете об оценке, прилагая к нему выданный сертификат.

Справку о наличии данного сертификата, его номере и сроке действия можно получить в компании RID Analytics (ООО "Агентство "РИД Аналитикс"): по электронной почте [monitor@ridasib.com](mailto:monitor@ridasib.com) и по тел. (383)277-09-50. Контактное лицо – Олеся Шитц, менеджер по продажам.

Дата выхода настоящего отчета – 26 сентября 2025 г. С учетом возможных изменений на рынке, максимальный срок корректного использования данных в оценочных отчетах – шесть месяцев.

## СОДЕРЖАНИЕ

2-3 кварталы 2025 г.: основные тенденции рынка .....	3
1 Анализ предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области.....	4
1.1 Состав базы данных на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости .....	4
1.2 Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений .....	5
1.3 Анализ цен объектов, не ушедших с рынка продажи .....	8
1.4 Зависимость цены продажи от местоположения объекта (зонирование области).....	9
1.5 Зависимость цены продажи от местоположения объекта (районы области).....	11
1.6 Зависимость цены продажи от площади объекта .....	12
1.7 Зависимость цены продажи от площади и местоположения объекта .....	13
1.8 Зависимость цены продажи от численности населения .....	14
1.9 Зависимость цены продажи от численности населения и местоположения объекта .....	15
2 Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости Кемеровской области .....	18
2.1 Состав базы данных на рынке аренды коммерческой недвижимости .....	18
2.2 Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений .....	19
2.3 Анализ средних арендных ставок объектов, не ушедших с рынка аренды .....	22
2.4 Зависимость арендной ставки от местоположения объекта (зонирование области) .....	23
2.5 Зависимость арендной ставки от местоположения объекта (районы области).....	24
2.6 Зависимость арендной ставки от площади объекта .....	25
2.7 Зависимость арендной ставки от площади и местоположения объекта .....	26
2.8 Зависимость арендной ставки от численности населения .....	27
2.9 Зависимость арендной ставки от численности населения и местоположения объекта.....	28
3 Анализ предложения на рынке земельных участков Кемеровской области .....	31
3.1 Состав базы данных на рынке земельных участков.....	31
3.2 Анализ средней цены предложения земельных участков .....	31
4 Коэффициенты сменяемости вариантов и срок экспозиции на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области .....	35
4.1 Коэффициенты сменяемости .....	35
4.2 Срок экспозиции .....	37
5 Сравнительный анализ цен продажи и ставок аренды по типам и местоположению объектов. Оценка валового рентного мультипликатора .....	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Цель и задачи исследования. Краткое описание методики сбора и анализа информации.....	47

## 2-3 кварталы 2025 г.: основные тенденции рынка

Данный отчет посвящен недвижимости, расположенной на территории Кемеровской области, за исключением г. Кемерово и Кемеровского района, а также г. Новокузнецка и близлежащего к нему пригорода.

Недвижимость для отдыха (гостиницы, базы отдыха) отнесена к офисной недвижимости, как наиболее близкой по цене и планировке помещений.

- Во 2-3 кварталах 2025 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области к продаже предлагалось 1 320 объектов общей площадью 982,6 тыс. кв. м., на общую сумму 15,4 млрд. руб.

- Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке продажи составила: по офисным помещениям – **23 042** руб., по производственно-складским – **5 447** руб., по торговым объектам – **31 821** руб.

- За полгода средние удельные цены предложения выросли по производственно-складским и торговым помещениям на 0,5% и 1,3% соответственно, по офисным объектам на 4,3%.

- Прирост цен по не снятым с продажи объектам составил: -2,5% по офисным помещениям, -2,3% по производственно-складским, -3,7% торговым объектам.

- Во 2-3 кварталах 2025 г. на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области к аренде предлагалось 1 417 объектов общей площадью 381,9 тыс. кв. м., на общую сумму 152,9 млн. рублей.

- Средняя арендная ставка: по офисным помещениям – **432** руб., по производственно-складским – **196** руб., по торговым объектам – **557** руб.

- За полгода арендные ставки предложения снизились по офисным и торговым объектам на 7,9% и 2,4% соответственно, по производственно-складским помещениям ставки выросли на 6,9%.

- Прирост цен по не снятым с рынка аренды объектам составил: -1,3% по офисным помещениям, -0,3% по производственно-складским, -2,1% по торговым объектам.

- Во 2-3 кварталах 2025 г. выборка земельных участков состояла из 40 объектов, средняя площадь участка – 21 609 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. выросла на 3,3% и составила **435** руб. за 1 кв. м.

- Во 2-3 кварталах 2025 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 34%, по производственно-складским и торговым объектам – 25% и 31% соответственно. На рынке аренды по офисным и производственно-складским помещениям – 35% и 41% соответственно, по торговым объектам – 39%. На рынке продажи земельных участков коэффициент сменяемости составил 58%.

- Срок экспозиции во 2-3 кварталах 2025 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 20,9 месяцев, по производственно-складским и торговым – 21,8 и 21,3 месяцев соответственно. Срок экспозиции на рынке аренды – по офисным помещениям 26,2 месяцев, по производственно-складским и торговым – 17,1 и 18,7 месяцев соответственно. На рынке продажи земельных участков срок экспозиции составил 6,4 месяцев.

- Величина валового рентного мультипликатора составила: для офисных помещений – 4,4 года, для производственно-складских и торговых объектов – 2,3 и 4,8 года соответственно.

## I Анализ предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области

### 1.1 Состав базы данных на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости

Во 2-3 кварталах 2025 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области к продаже предлагалось 1 320 объектов общей площадью 982,6 тыс. кв. м., на общую сумму 15,4 млрд. руб.

Таблица 1. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, 2-3 кварталы 2025 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	242	18%	121,8	503	3 016
Производственно-складские	382	29%	598,3	1 566	3 477
Торговые	696	53%	262,5	377	8 907
По всем типам	1 320	100%	982,6	744	15 401

Таблица 2. Динамика структуры по типу объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в процентах от общего числа объектов

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	14%	30%	56%
2-3 кварталы 2020 г.	11%	31%	58%
2-3 кварталы 2022 г.	15%	28%	57%
2-3 кварталы 2023 г.	18%	31%	51%
2-3 кварталы 2024 г.	18%	32%	50%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	19%	28%	53%
2-3 кварталы 2025 г.	18%	29%	53%

Структура объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области, 2-3 кв. 2025 г.

RID ANALYTICS<sup>®</sup>

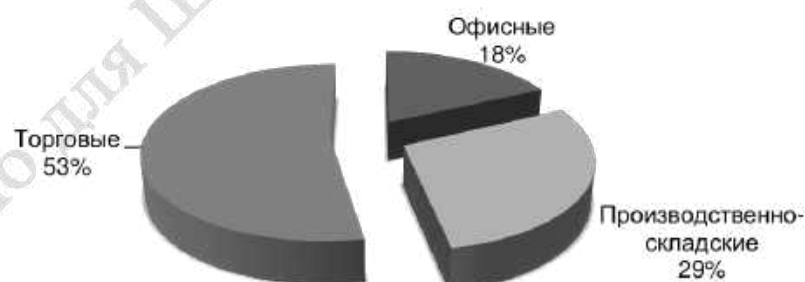


Таблица 3. Динамика средней площади объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, кв. м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые	По всем типам
2-3 кварталы 2015 г.	307	1 267	329	609
2-3 кварталы 2020 г.	228	1 042	247	493
2-3 кварталы 2022 г.	243	983	247	454
2-3 кварталы 2023 г.	311	1 381	324	651
2-3 кварталы 2024 г.	345	1 415	300	664
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	402	1 439	333	656
2-3 кварталы 2025 г.	503	1 566	377	744

Таблица 4. Динамика объема предложения на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости (приросты к предыдущему указанному периоду)

Период/Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Прирост суммарной площади	Суммарная стоимость, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
<b>Офисные</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	194	32%	59,5	7,2%	1 527	6,0%
2-3 кварталы 2020 г.*	211	25%	48,1	33%	1 124	30%
2-3 кварталы 2022 г.	290	-9,1%	70,6	-4,3%	1 549	-6,1%
2-3 кварталы 2023 г.	229	-21%	71,2	0,8%	1 504	-2,9%
2-3 кварталы 2024 г.	247	3,3%	85,2	0,5%	1 818	2,8%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	284	15%	114,2	34%	2 693	48%
2-3 кварталы 2025 г.	242	-15%	121,8	6,6%	3 016	12%
<b>Производственно-складские</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	412	30%	522,1	-11%	2 981	-12%
2-3 кварталы 2020 г.*	611	49%	636,8	47%	2 947	44%
2-3 кварталы 2022 г.	546	-9,6%	536,9	-12%	2 408	-12%
2-3 кварталы 2023 г.	389	-29%	537,3	0,1%	2 573	6,9%
2-3 кварталы 2024 г.	427	9,8%	604,1	21%	3 042	23%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	431	0,9%	620,1	2,6%	3 432	13%
2-3 кварталы 2025 г.	382	-11%	598,3	-3,5%	3 477	1,3%
<b>Торговые</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	758	35%	249,0	7,5%	7 600	5,1%
2-3 кварталы 2020 г.*	1 135	37%	280,4	17%	7 122	15%
2-3 кварталы 2022 г.	1 099	-8,6%	270,9	0,4%	7 266	5,1%
2-3 кварталы 2023 г.	630	-43%	204,1	-25%	5 696	-22%
2-3 кварталы 2024 г.	664	0,5%	199,2	-14%	5 851	-11%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	820	23%	272,7	37%	8 712	49%
2-3 кварталы 2025 г.	696	-15%	262,5	-3,7%	8 907	2,2%
<b>По всем типам</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	1 364	33%	830,6	-4,9%	12 107	0,5%
2-3 кварталы 2020 г.*	1 957	39%	965,3	36%	11 193	23%
2-3 кварталы 2022 г.	1 935	-8,9%	878,4	-7,9%	11 223	-0,6%
2-3 кварталы 2023 г.	1 248	-36%	812,6	-7,5%	9 773	-13%
2-3 кварталы 2024 г.	1 338	3,8%	888,4	8,6%	10 711	-1,3%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	1 535	15%	1006,9	13%	14 837	39%
2-3 кварталы 2025 г.	1 320	-14%	982,6	-2,4%	15 401	3,8%

\*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

## 1.2 Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений

В данном отчете рассчитываются средние взвешенные цены с учетом площади каждого объекта, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на их суммарную площадь.

Таблица 5. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>®</sup>	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.	Стандартное отклонение цены, руб./кв.м.
Офисные	1 675	274 000	24 772	43 279
Производственно-складские	300	62 500	5 812	9 209
Торговые	900	301 386	33 933	37 925
По всем типам	300	301 386	15 674	38 004

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты – слева, цена кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены, справа, цена кв. м.

которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки – 97,5%).

Здесь и далее данные по структуре предложения приводятся после нормирования выборки.

**Таблица 6. Состав базы данных по объектам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.**

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.	Максимальная цена продажи, руб./кв.м.
Офисные	239	18%	120 844	2 784	194 932
Производственно-складские	375	29%	593 725	3 234	41 667
Торговые	686	53%	260 254	8 282	169 355
По всем типам	1 300	100%	974 823	14 300	194 932

По словам риелторов, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту – т.е. продавец не работает на упрощенной системе налогообложения). А именно, в объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

**Таблица 7. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.**

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, +/- руб.	Ошибка среднего, +/-
Офисные	<b>23 042</b>	10 000	29 000	4 862	21%
Производственно-складские	<b>5 447</b>	5 000	6 454	757	14%
Торговые	<b>31 821</b>	16 667	39 017	2 414	7,6%

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Иногда в совокупности встречается более чем одна мода.

Медиана — возможное значение признака, которое делит совокупность на две равные части: 50 % «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50 % — значения признака не меньше, чем медиана.

Во 2-3 кварталах 2025 г. средняя цена квадратного метра составила: по офисным помещениям – **23 042** руб., по производственно-складским – **5 447** руб., по торговым объектам – **31 821** руб.

**Таблица 8. Динамика средних цен продажи по разным типам объектов, руб./кв.м.**

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	24 987	5 262	29 424
2-3 кварталы 2020 г.	22 762	4 339	24 996
2-3 кварталы 2021 г.	22 341	4 380	25 454
2-3 кварталы 2022 г.	21 960	4 453	26 674
2-3 кварталы 2023 г.	20 999	4 737	27 805
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	20 588	4 882	28 372
2-3 кварталы 2024 г.	21 344	4 970	29 357
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	22 097	5 419	31 401
2-3 кварталы 2025 г.	<b>23 042</b>	<b>5 447</b>	<b>31 821</b>



Таблица 9. Динамика приростов средних удельных цен продажи по разным типам объектов, в процентах к предыдущему указанному в таблице периоду

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.*	-2,2%	-5,8%	-2,5%
2-3 кварталы 2020 г.*	-0,2%	-0,6%	-1,5%
2-3 кварталы 2021 г.	-1,8%	0,9%	1,8%
2-3 кварталы 2022 г.	-1,7%	1,7%	4,8%
2-3 кварталы 2023 г.	-1,4%	3,4%	4,6%
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	-2,0%	3,1%	2,0%
2-3 кварталы 2024 г.	3,7%	1,8%	3,5%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	3,5%	9,0%	7,0%
2-3 кварталы 2025 г.	4,3%	0,5%	1,3%

\*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

За полгода средние удельные цены предложения выросли по производственно-складским и торговым помещениям на 0,5% и 1,3% соответственно, по офисным объектам на 4,3%.




## 1.3 Анализ цен объектов, не ушедших с рынка продажи

В данном разделе рассматриваются только те объекты, которые предлагались к продаже как в текущем, так и в предыдущем периодах. При этом из анализа исключаются выбывшие и вновь появившиеся объекты. Можно сказать, что анализ данных объектов более точно отражает поведение продавцов рынка недвижимости, которые повышают или понижают цены на свои объекты в зависимости от реакции рынка.

Для каждого из периодов рассчитываются средневзвешенные цены с учетом площади каждого объекта, т.е. как суммарная цена объектов, деленная на их суммарную площадь.

Таблица 10. Средние цены объектов, не снятых с продажи, в динамике

	Число объектов, шт.	Средняя цена объектов в предыдущем периоде, руб./кв.м.	Средняя цена объектов в текущем периоде, руб./кв.м.	Прирост средней цены по объектам, не снятым с продажи
<b>Офисные</b>				
2-3 кварталы 2015 г.	81	27 740	26 202	-5,5%
2-3 кварталы 2020 г.	149	22 936	22 591	-1,5%
2-3 кварталы 2022 г.	218	22 764	22 354	-1,8%
2-3 кварталы 2023 г.	108	21 617	20 970	-3,0%
2-3 кварталы 2024 г.	139	20 917	20 205	-3,4%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	139	23 672	22 651	-4,3%
2-3 кварталы 2025 г.	160	23 057	22 492	-2,5%
<b>Производственно – складские</b>				
2-3 кварталы 2015 г.	190	5 672	5 426	-4,3%
2-3 кварталы 2020 г.	437	4 395	4 291	-2,4%
2-3 кварталы 2022 г.	371	4 264	4 167	-2,3%
2-3 кварталы 2023 г.	191	4 536	4 414	-2,7%
2-3 кварталы 2024 г.	244	4 753	4 616	-2,9%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	235	5 146	5 001	-2,8%
2-3 кварталы 2025 г.	283	5 138	5 022	-2,3%
<b>Торговые</b>				
2-3 кварталы 2015 г.	298	35 216	34 660	-1,6%
2-3 кварталы 2020 г.	816	25 401	24 892	-2,0%
2-3 кварталы 2022 г.	781	26 384	26 006	-1,4%
2-3 кварталы 2023 г.	342	27 380	26 828	-2,0%
2-3 кварталы 2024 г.	331	27 917	27 377	-1,9%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	349	28 775	28 344	-1,5%
2-3 кварталы 2025 г.	479	31 136	29 987	-3,7%



#### 1.4 Зависимость цены продажи от местоположения объекта (зонирование области)

Для целей данного исследования мы объединили районы Кемеровской области в 3 зоны (карту деления можно увидеть в Приложении к настоящему отчету). К территории каждого района относятся все населенные пункты (города, сельские поселения, поселки городского типа и т.п.), расположенные на его территории:

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Кемеровской области
1	Северная часть Кемеровской области	Юргинский, Яшкинский, Яйский, Ижморский, Мариинский, Чебулинский, Топкинский.
2	Средняя часть Кемеровской области	Тяжинский, Тисульский, Крапивинский, Промышленновский, Гурьевский, Ленинск-Кузнецкий, Беловский.
3	Южная часть Кемеровской области	Прокопьевский, Новокузнецкий, Междуреченский, Таштагольский.

Таблица 11. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по территориальным зонам, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>			
Число объектов, шт.	44	88	107
Доля от общего числа объектов	18%	37%	45%
Средняя цена, руб./кв.м.	22 808	20 093	26 192
Доля от минимальной цены	114%	100%	130%
<b>Производственно-складские</b>			
Число объектов, шт.	83	114	178
Доля от общего числа объектов	22%	30%	47%
Средняя цена, руб./кв.м.	4 908	5 087	5 966
Доля от минимальной цены	100%	104%	122%
<b>Торговые</b>			
Число объектов, шт.	128	207	351
Доля от общего числа объектов	19%	30%	51%
Средняя цена, руб./кв.м.	30 970	32 574	32 035
Доля от минимальной цены	100%	105%	103%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

Прим.: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

Таблица 12. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	23 186	24 978	25 486
2-3 кварталы 2020 г.	19 909	24 424	22 166
2-3 кварталы 2022 г.	18 994	22 983	22 174
2-3 кварталы 2023 г.	18 587	20 857	22 040
2-3 кварталы 2024 г.	18 340	22 586	21 323
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	20 857	21 471	22 902
2-3 кварталы 2025 г.	22 808	20 093	26 192
<b>Прирост**</b>	<b>9,4%</b>	<b>-6,4%</b>	<b>14%</b>
<b>Производственно - складские</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	4 333	5 802	5 278
2-3 кварталы 2020 г.	4 272	4 037	4 543
2-3 кварталы 2022 г.	4 396	4 722	4 316
2-3 кварталы 2023 г.	4 499	5 167	4 517
2-3 кварталы 2024 г.	5 072	4 734	5 154
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	5 984	4 663	6 076
2-3 кварталы 2025 г.	4 908	5 087	5 966
<b>Прирост**</b>	<b>-18%</b>	<b>9,1%</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Торговые</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	22 933	26 976	32 141
2-3 кварталы 2020 г.	21 952	26 354	25 485
2-3 кварталы 2022 г.	22 788	27 814	27 469
2-3 кварталы 2023 г.	24 670	30 897	27 493
2-3 кварталы 2024 г.	28 085	30 307	29 284
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	33 159	32 420	30 215
2-3 кварталы 2025 г.	30 970	32 574	32 035
<b>Прирост**</b>	<b>-6,6%</b>	<b>0,5%</b>	<b>6,0%</b>

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

## 1.5 Зависимость цены продажи от местоположения объекта (районы области)

Таблица 13. Распределение объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района области, штук, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS®	Офисы	Произв. - складские	Торговые	По всем типам
Беловский	41	42	95	178
Гурьевский	2	7	8	17
Ижморский	3	3	3	9
Крапивинский	1	5	9	15
Ленинск-Кузнецкий	41	54	73	168
Мариинский	3	8	30	41
Междуреченский	20	25	53	98
Новокузнецкий	14	29	71	114
Прокопьевский	59	119	203	381
Промышленновский	1	5	13	19
Таштагольский	14	5	24	43
Тисульский	2	1	2	5
Топкинский	11	9	15	35
Тяжинский	-	-	7	7
Чебулинский	2	-	2	4
Юргинский	13	28	37	78
Яйский	9	21	29	59
Яшкинский	3	14	12	29

Таблица 14. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м., 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS®	Офисы	Произв. - складские	Торговые	По всем типам
Беловский	16 556	3 575	26 553	9 886
Гурьевский	47 545*	12 596	59 530	20 162
Ижморский	16 539	4 167	41 264	22 557
Крапивинский	24 139	6 371	42 113	19 673
Ленинск-Кузнецкий	26 752	5 406	34 228	13 049
Мариинский	34 136	5 190	22 306	15 389
Междуреченский	43 573	6 298	33 926	16 881
Новокузнецкий	11 041	6 747	36 339	14 881
Прокопьевский	21 527	5 718	30 347	13 894
Промышленновский	36 193*	14 972	42 074	23 627
Таштагольский	75 213	6 693	40 391	27 923
Тисульский	30 682*	799*	18 498*	18 949
Топкинский	23 318	2 904	34 249	18 133
Тяжинский	-	-	67 373	67 373
Чебулинский	14 267*	-	25 172*	18 286
Юргинский	26 511	7 627	30 981	22 026
Яйский	18 532	5 930	36 891	18 040
Яшкинский	14 708	2 963	24 475	4 946

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

## 1.6 Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 15. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 2-3 кварталы 2025 г.

Офисные				
RiD ANALYTICS <sup>®</sup>	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Число объектов, шт.	88	50	40	61
Доля от общего числа объектов	37%	21%	17%	26%
Средняя цена, руб./кв.м.	66 644	34 177	31 180	18 721
Разница цен (в % от мин. цены)	356%	183%	167%	100%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Число объектов, шт.	123	102	123	27
Доля от общего числа объектов	33%	27%	33%	7%
Средняя цена, руб./кв.м.	11 387	7 533	6 916	2 825
Разница цен (в % от мин. цены)	403%	267%	245%	100%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
Число объектов, шт.	260	174	158	94
Доля от общего числа объектов	38%	25%	23%	14%
Средняя цена, руб./кв.м.	61 563	41 900	35 587	26 491
Разница цен (в % от мин. цены)	232%	158%	134%	100%

Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

Таблица 16. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв.м.

Офисные				
RiD ANALYTICS <sup>®</sup>	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	39 824	23 976	26 201	22 771
2-3 кварталы 2020 г.	35 682	22 929	18 288	22 541
2-3 кварталы 2022 г.	42 435	24 471	20 214	17 533
2-3 кварталы 2023 г.	47 475	26 238	20 880	16 485
2-3 кварталы 2024 г.	61 085	33 042	23 844	14 875
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	58 434	35 607	23 378	17 253
2-3 кварталы 2025 г.	66 644	34 177	31 180	18 721
<b>Прирост**</b>	<b>14%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>33%</b>	<b>8,5%</b>
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	8 109	5 792	4 759	5 241
2-3 кварталы 2020 г.	6 297	5 001	3 950	3 777
2-3 кварталы 2022 г.	7 759	5 523	3 984	2 309
2-3 кварталы 2023 г.	9 583	7 967	4 782	2 646
2-3 кварталы 2024 г.	11 342	7 466	5 220	2 801
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	12 053	7 853	6 421	2 633
2-3 кварталы 2025 г.	11 387	7 533	6 916	2 825
<b>Прирост**</b>	<b>-5,5%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,3%</b>
Торговые				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	41 411	34 356	28 908	27 405
2-3 кварталы 2020 г.	35 154	25 715	25 844	22 389
2-3 кварталы 2022 г.	41 874	32 895	26 459	21 912
2-3 кварталы 2023 г.	49 136	35 515	28 193	23 881
2-3 кварталы 2024 г.	59 829	38 284	30 202	23 274

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	60 837	40 364	36 200	24 825
2-3 кварталы 2025 г.	61 563	41 900	35 587	26 491
<b>Прирост**</b>	<b>1,2%</b>	<b>3,8%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>6,7%</b>

\*\*к предыдущему периоду

### 1.7 Зависимость цены продажи от площади и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и размеру объектов.

Таблица 17. Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>				
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>12</b>	<b>35</b>	<b>41</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	13 430	16 250	2 174
	Максим. цена, руб./кв.м.	194 932	159 091	162 125
	Средняя цена, руб./кв.м.	79 222	76 314	54 378
	Ошибка среднего	38%	15%	24%
100-250 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	10 000	3 195	4 423
	Максим. цена, руб./кв.м.	35 010	62 000	119 565
	Средняя цена, руб./кв.м.	18 351	27 920	46 523
	Ошибка среднего	30%	23%	31%
250-500 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>21</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	9 222	10 000	9 442
	Максим. цена, руб./кв.м.	38 760	63 542	114 894
	Средняя цена, руб./кв.м.	20 937	39 058	33 681
	Ошибка среднего	28%	37%	36%
более 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>23</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	13 813	1 675	2 750
	Максим. цена, руб./кв.м.	37 209	44 776	118 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	21 767	15 706	20 907
	Ошибка среднего	17%	26%	51%
<b>Производственно-складские</b>				
до 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>63</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	575	2 479	830
	Максим. цена, руб./кв.м.	24 306	41 667	35 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	9 381	14 609	10 842
	Ошибка среднего	25%	27%	20%
500-1000 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>19</b>	<b>32</b>	<b>51</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	3 294	799	862
	Максим. цена, руб./кв.м.	21 818	17 050	21 001
	Средняя цена, руб./кв.м.	8 465	7 114	7 450
	Ошибка среднего	25%	22%	18%
1000-5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>53</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 575	833	350
	Максим. цена, руб./кв.м.	21 236	40 000	30 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	5 414	8 313	6 685
	Ошибка среднего	26%	29%	25%
более 5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	300	490	313
	Максим. цена, руб./кв.м.	2 000	13 534	8 301
	Средняя цена, руб./кв.м.	1 207	2 277	3 931
	Ошибка среднего	53%	98%	34%

RID ANALYTICS®	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Торговые</b>				
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>46</b>	<b>80</b>	<b>134</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	5 556	5 000	4 444
	Максим. цена, руб./кв.м.	133 333	169 355	149 813
	Средняя цена, руб./кв.м.	59 797	62 339	61 743
	Ошибка среднего	15%	14%	10%
100-200 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>23</b>	<b>51</b>	<b>100</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	3 125	2 143	3 774
	Максим. цена, руб./кв.м.	102 811	117 647	104 938
	Средняя цена, руб./кв.м.	33 283	41 800	44 018
	Ошибка среднего	32%	18%	11%
200-600 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>31</b>	<b>48</b>	<b>79</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 529	900	1 624
	Максим. цена, руб./кв.м.	89 744	108 434	130 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	35 095	33 514	36 997
	Ошибка среднего	23%	23%	15%
более 600 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>38</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 117	2 000	4 870
	Максим. цена, руб./кв.м.	72 128	62 500	52 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	28 965	26 693	23 796
	Ошибка среднего	21%	22%	18%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

### 1.8 Зависимость цены продажи от численности населения

Таблица 18. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от численности населения, 2-3 кварталы 2025 г. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS®	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
<b>Офисные</b>					
Число объектов, шт.	21	22	35	118	43
Доля от общего числа объектов	9%	9%	15%	49%	18%
Средняя цена, руб./кв.м.	13 258	30 366	26 980	24 306	20 956
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	229%	203%	183%	158%
<b>Производственно-складские</b>					
Число объектов, шт.	45	17	51	187	75
Доля от общего числа объектов	12%	5%	14%	50%	20%
Средняя цена, руб./кв.м.	5 449	10 026	5 850	4 910	6 046
Разница цен (в % от мин. цены)	111%	204%	119%	100%	123%
<b>Торговые</b>					
Число объектов, шт.	73	66	127	300	120
Доля от общего числа объектов	11%	10%	19%	44%	17%
Средняя цена, руб./кв.м.	30 358	34 797	32 135	31 714	31 057
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	115%	106%	104%	102%

Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 19. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS®	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
<b>Офисные</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	22 369	42 696	17 153	24 419	19 753
2-3 кварталы 2020 г.	18 862	22 082	22 090	25 152	17 010

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
2-3 кварталы 2022 г.	14 490	19 884	22 892	24 074	17 101
2-3 кварталы 2023 г.	15 458	25 187	19 118	22 944	15 465
2-3 кварталы 2024 г.	17 075	39 664	20 939	22 959	15 426
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	11 664	45 762	23 263	24 051	18 788
2-3 кварталы 2025 г.	13 258	30 366	26 980	24 306	20 956
<b>Прирост**</b>	<b>14%</b>	<b>-34%</b>	<b>16%</b>	<b>1,1%</b>	<b>12%</b>
<b>Производственно-складские</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	6 461	5 631	4 532	5 450	5 124
2-3 кварталы 2020 г.	3 263	3 641	3 987	4 413	4 836
2-3 кварталы 2022 г.	4 700	3 898	4 439	4 667	4 110
2-3 кварталы 2023 г.	4 262	3 702	4 185	5 548	4 260
2-3 кварталы 2024 г.	5 039	7 182	4 853	4 823	4 675
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	6 071	9 470	5 389	5 112	5 240
2-3 кварталы 2025 г.	5 449	10 026	5 850	4 910	6 046
<b>Прирост**</b>	<b>-10%</b>	<b>5,9%</b>	<b>8,6%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>15%</b>
<b>Торговые</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	33 768	23 304	26 273	27 233	35 577
2-3 кварталы 2020 г.	18 168	22 524	23 793	29 731	22 150
2-3 кварталы 2022 г.	21 719	26 675	28 307	30 663	20 753
2-3 кварталы 2023 г.	15 652	31 112	28 198	32 097	26 403
2-3 кварталы 2024 г.	22 983	34 083	29 965	31 497	27 236
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	29 960	35 141	27 783	34 528	29 139
2-3 кварталы 2025 г.	30 358	34 797	32 135	31 714	31 057
<b>Прирост**</b>	<b>1,3%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>16%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>6,6%</b>

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно


### 1.9 Зависимость цены продажи от численности населения и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и численности населения объектов.

Таблица 20. Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от численности населения и местоположения, 2-3 кварталы 2025 г. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	9 756	7 800	6 842
	Максим. цена, руб./кв.м.	37 209	42 857	32 383
	Средняя цена, руб./кв.м.	23 364	14 878	8 849
	Ошибка среднего	28%	55%	111%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	9 222	1 965	19 000
	Максим. цена, руб./кв.м.	14 052	94 444	162 125
	Средняя цена, руб./кв.м.	10 680	7 568	75 803
	Ошибка среднего	23%	328%	33%
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>14</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	10 000	20 877	9 162
	Максим. цена, руб./кв.м.	130 000	107 273	157 895
	Средняя цена, руб./кв.м.	24 114	53 794	22 454
	Ошибка среднего	69%	37%	118%
50-150 тыс.	Объем выборки, шт.	<b>18</b>	<b>65</b>	<b>35</b>

RiD ANALYTICS®	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
чел.	Миним. цена, руб./кв.м.	13 430	1 675	2 174
	Максим. цена, руб./кв.м.	194 932	159 091	124 590
	Средняя цена, руб./кв.м.	22 427	22 327	33 449
	Ошибка среднего	102%	43%	35%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.			2 750
	Максим. цена, руб./кв.м.			96 154
	Средняя цена, руб./кв.м.			20 956
	Ошибка среднего			28%
<b>Производственно-складские</b>				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>13</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	300	799	960
	Максим. цена, руб./кв.м.	11 096	40 000	13 947
	Средняя цена, руб./кв.м.	2 480	9 938	5 527
	Ошибка среднего	54%	45%	38%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	2 727	1 583	2 482*
	Максим. цена, руб./кв.м.	15 714	41 667	29 557*
	Средняя цена, руб./кв.м.	4 771	15 218	19 885*
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>27</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 625	1 250	830
	Максим. цена, руб./кв.м.	20 270	27 727	26 144
	Средняя цена, руб./кв.м.	3 716	11 749	6 280
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>42</b>	<b>84</b>	<b>61</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	575	490	313
	Максим. цена, руб./кв.м.	24 306	35 958	25 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	7 051	4 127	5 575
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.			470
	Максим. цена, руб./кв.м.			35 000
	Средняя цена, руб./кв.м.			6 046
	Ошибка среднего			31%
<b>Торговые</b>				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>32</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 529	900	7 917
	Максим. цена, руб./кв.м.	93 407	125 000	80 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	32 714	26 608	33 404
	Ошибка среднего	43%	45%	21%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>11</b>	<b>39</b>	<b>16</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 117	11 458	12 500
	Максим. цена, руб./кв.м.	61 977	108 434	142 857
	Средняя цена, руб./кв.м.	21 033	36 024	45 402
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>43</b>	<b>18</b>	<b>66</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	3 125	26 087	1 624
	Максим. цена, руб./кв.м.	115 385	150 602	149 813
	Средняя цена, руб./кв.м.	28 220	66 698	35 996
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>61</b>	<b>122</b>	<b>117</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.	3 886	2 000	3 774
	Максим. цена, руб./кв.м.	133 333	169 355	121 918
	Средняя цена, руб./кв.м.	33 428	30 888	30 231
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
	Миним. цена, руб./кв.м.			3 488

	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Максим. цена, руб./кв.м.			146 000
	Средняя цена, руб./кв.м.			31 057
	Ошибка среднего			17%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Подготовлено для Шестакова Андрея Владимировича

## 2 Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости Кемеровской области

### 2.1 Состав базы данных на рынке аренды коммерческой недвижимости

Во 2-3 кварталах 2025 г. на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области к аренде предлагалось 1 417 объектов общей площадью 381,9 тыс. кв. м., на общую сумму 152,9 млн. рублей.

Таблица 21. Состав базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, 2-3 кварталы 2025 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная ставка, тыс. руб.
Офисные	349	25%	50 636	145	21 864
Производственно-складские	202	14%	152 018	753	30 740
Торговые	866	61%	179 301	207	100 298
По всем типам	1 417	100%	381 955	270	152 901

Таблица 22. Динамика доли от общего числа объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	24%	18%	58%
2-3 кварталы 2020 г.	22%	13%	65%
2-3 кварталы 2022 г.	27%	12%	61%
2-3 кварталы 2023 г.	24%	13%	63%
2-3 кварталы 2024 г.	24%	11%	65%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	25%	13%	62%
2-3 кварталы 2025 г.	25%	14%	61%

Структура объектов, предложенных к аренде на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области, 2-3 кв. 2025 г.

RID ANALYTICS<sup>®</sup>

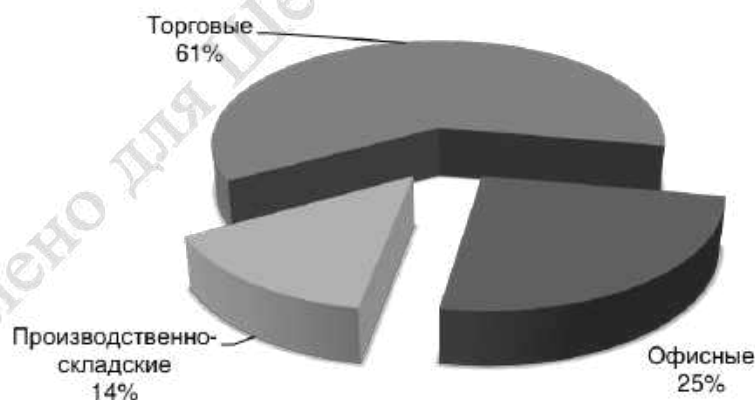


Таблица 23. Динамика средней площади объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, кв. м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
2-3 кварталы 2015 г.	120	727	132	237
2-3 кварталы 2020 г.	106	541	164	200
2-3 кварталы 2022 г.	96	574	161	194
2-3 кварталы 2023 г.	114	537	185	214
2-3 кварталы 2024 г.	133	634	197	229
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	151	682	185	242
2-3 кварталы 2025 г.	145	753	207	270

Таблица 24. Динамика объема предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости (приросты к предыдущему указанному в таблице периоду)

Период/Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная ставка, тыс. руб.	Прирост суммарной ставки
<b>Офисные</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	199	91%	23 940	71%	11 061	69%
2-3 кварталы 2020 г.*	296	66%	31 439	71%	12 062	70%
2-3 кварталы 2022 г.	387	20%	37 290	52%	15 333	58%
2-3 кварталы 2023 г.	336	-13%	38 353	2,9%	15 855	3,4%
2-3 кварталы 2024 г.	365	15%	48 415	36%	21 560	41%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	474	30%	71 370	47%	33 477	55%
2-3 кварталы 2025 г.	349	-26%	50 636	-29%	21 864	-35%
<b>Производственно-складские</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	151	116%	109 838	249%	17 396	206%
2-3 кварталы 2020 г.*	171	58%	92 534	99%	14 334	99%
2-3 кварталы 2022 г.	175	8,7%	100 377	32%	16 892	38%
2-3 кварталы 2023 г.	184	5,1%	98 878	-1,5%	16 298	-3,5%
2-3 кварталы 2024 г.	163	-1,2%	103 268	10%	17 447	8,5%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	474	30%	71 370	47%	33 477	55%
2-3 кварталы 2025 г.	202	-57%	152 018	113%	30 740	-8,2%
<b>Торговые</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	481	49%	63 459	22%	34 700	8,3%
2-3 кварталы 2020 г.*	855	78%	140 422	40%	64 406	37%
2-3 кварталы 2022 г.	884	4,4%	142 507	8,2%	72 281	15%
2-3 кварталы 2023 г.	885	0,1%	163 334	15%	85 506	18%
2-3 кварталы 2024 г.	968	9,9%	190 215	11%	105 865	14%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	1148	19%	212 631	12%	122 634	16%
2-3 кварталы 2025 г.	866	-25%	179 301	-16%	100 298	-18%
<b>По всем типам</b>						
2-3 кварталы 2015 г.*	831	67%	197 237	102%	63 157	43%
2-3 кварталы 2020 г.*	1 322	72%	264 396	61%	90 802	48%
2-3 кварталы 2022 г.	1 446	8,6%	280 173	21%	104 507	23%
2-3 кварталы 2023 г.	1 405	-2,8%	300 565	7,3%	117 659	13%
2-3 кварталы 2024 г.	1 496	9,7%	341 898	14%	144 872	17%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	1 868	25%	451 745	32%	187 395	29%
2-3 кварталы 2025 г.	1 417	-24%	381 955	-15%	152 901	-18%

\*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

## 2.2 Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений

Таблица 25. Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

	Минимальная арендная ставка, руб./кв.м.	Максимальная арендная ставка, руб./кв.м.	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	Стандартное отклонение арендной ставки, руб./кв.м.
Офисные	39	1 500	432	283
Производственно-складские	25	1 000	202	184
Торговые	33	2 800	559	354

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты – слева, ставка кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней ставки, справа, ставка кв. м. которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней ставки.

Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки – 97,5%).

Таблица 26. Состав базы данных по объектам, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, кв. м.	Суммарная ставка, тыс. руб.	Максимальная арендная ставка, руб./кв.м.
Офисные	349	25%	50 636	21 864	1 500
Производственно-складские	198	14%	150 773	29 495	900
Торговые	858	61%	179 016	99 632	1 944
По всем типам	1 405	100%	380 425	150 990	1 944

В большинстве случаев в предложениях об аренде указывается конечная арендная ставка, которая включает в себя коммунальные услуги и прочие обязательные платежи.

Таблица 27. Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	Мода удельной ставки, руб./кв.м.	Медиана удельной ставки, руб./кв.м.	Ошибка средней, руб.	Ошибка средней, +/-
Офисные	<b>432</b>	500	500	30	7,0%
Производственно-складские	<b>196</b>	300	200	22	11%
Торговые	<b>557</b>	500	655	22	3,9%

Во 2-3 кварталах 2025 г. средняя арендная ставка составила: по офисным помещениям – **432** руб., по производственно-складским – **196** руб., по торговым объектам – **557** руб.

Таблица 28. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, в динамике, руб./кв.м.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	462	158	546
2-3 кварталы 2020 г.	381	153	452
2-3 кварталы 2021 г.	395	161	477
2-3 кварталы 2022 г.	411	168	502
2-3 кварталы 2023 г.	413	165	523
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	428	171	536
2-3 кварталы 2024 г.	445	169	554
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	469	183	570
2-3 кварталы 2025 г.	432	196	557

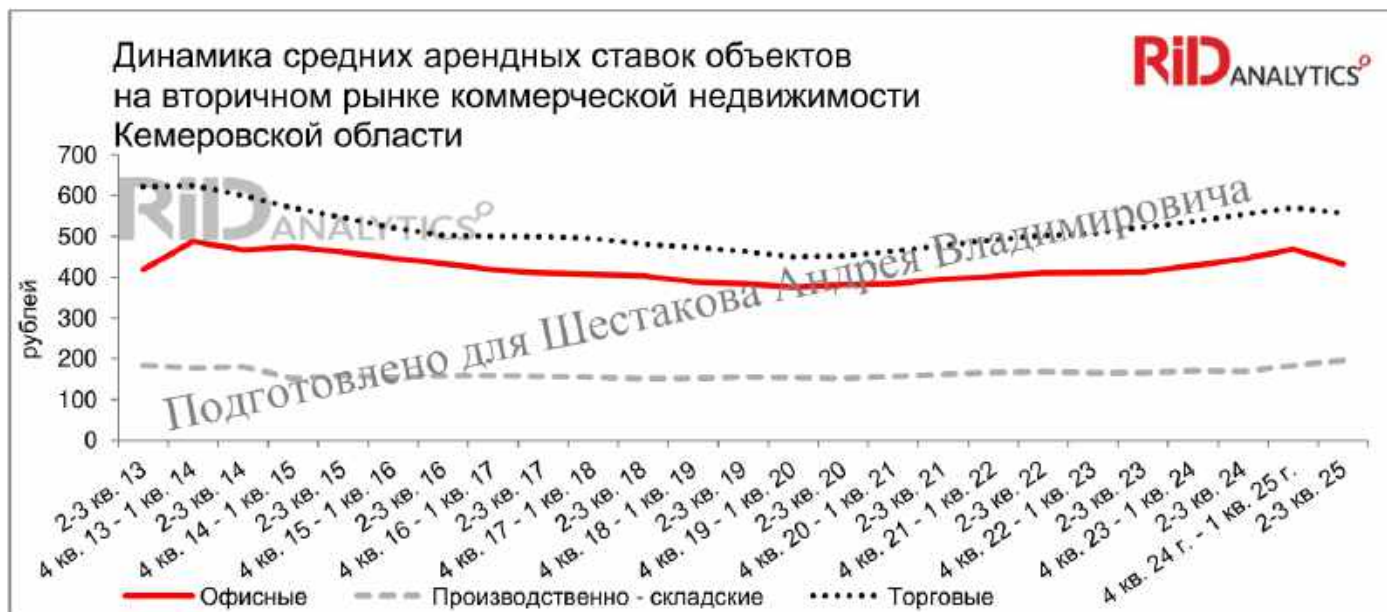


Таблица 29. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов, в процентах к предыдущему периоду, указанному в таблице

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно – складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.*	-1,1%	-12%	-9,0%
2-3 кварталы 2020 г.*	-0,8%	-1,3%	-2,6%
2-3 кварталы 2021 г.	3,7%	5,2%	5,5%
2-3 кварталы 2022 г.	4,1%	4,3%	5,2%
2-3 кварталы 2023 г.	0,2%	-0,05%	3,1%
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	3,7%	4,1%	2,6%
2-3 кварталы 2024 г.	4,0%	-1,2%	3,3%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	5,3%	8,2%	2,9%
2-3 кварталы 2025 г.	-7,9%	6,9%	-2,4%

\*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

За полгода арендные ставки предложения снизились по офисным и торговым объектам на 7,9% и 2,4% соответственно, по производственно-складским помещениям ставки выросли на 6,9%.

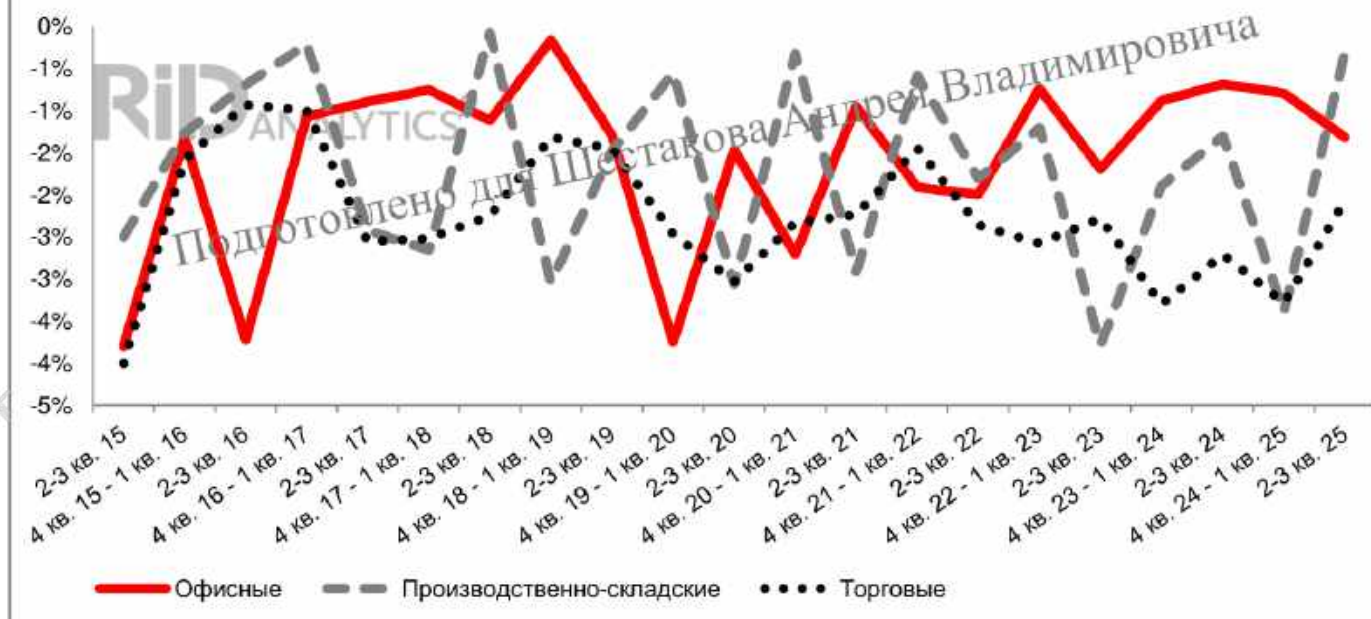


## 2.3 Анализ средних арендных ставок объектов, не ушедших с рынка аренды

Таблица 30. Средние ставки объектов, не снятых с рынка аренды в динамике

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Число объектов, шт.	Средняя ставка объектов в предыдущем периоде, руб./кв.м.	Средняя ставка объектов в текущем периоде, руб./кв.м.	Прирост средней ставки по объектам, не снятым с рынка аренды
<b>Офисные</b>				
2-3 кварталы 2015 г.	83	472	454	-3,8%
2-3 кварталы 2020 г.	160	395	389	-1,5%
2-3 кварталы 2022 г.	187	406	398	-2,0%
2-3 кварталы 2023 г.	152	432	425	-1,7%
2-3 кварталы 2024 г.	146	430	427	-0,7%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	164	441	437	-0,8%
2-3 кварталы 2025 г.	227	404	398	-1,3%
<b>Производственно – складские</b>				
2-3 кварталы 2015 г.	49	187	183	-2,5%
2-3 кварталы 2020 г.	80	169	164	-3,1%
2-3 кварталы 2022 г.	82	176	173	-1,8%
2-3 кварталы 2023 г.	85	191	184	-3,8%
2-3 кварталы 2024 г.	72	170	168	-1,3%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	87	181	175	-3,4%
2-3 кварталы 2025 г.	120	197	197	-0,3%
<b>Торговые</b>				
2-3 кварталы 2015 г.	177	575	552	-4,0%
2-3 кварталы 2020 г.	372	451	437	-3,0%
2-3 кварталы 2022 г.	416	471	460	-2,4%
2-3 кварталы 2023 г.	396	508	496	-2,3%
2-3 кварталы 2024 г.	396	511	497	-2,7%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	453	534	516	-3,3%
2-3 кварталы 2025 г.	520	546	535	-2,1%

Прирост средних ставок на рынке аренды  
коммерческой недвижимости по объектам  
Кемеровской области, не ушедших с рынка

RID ANALYTICS<sup>o</sup>

## 2.4 Зависимость арендной ставки от местоположения объекта (зонирование области)

Описание зон – в разделе 1.4

Таблица 31. Распределение и средние ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по территориальным зонам, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>			
Число объектов, шт.	67	93	189
Доля от общего числа объектов	19%	27%	54%
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	360	390	485
Разница ставок (к минимальной ставке)	100%	108%	135%
<b>Производственно-складские</b>			
Число объектов, шт.	27	65	106
Доля от общего числа объектов	14%	33%	54%
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	214	184	199
Разница ставок (к минимальной ставке)	116%	100%	108%
<b>Торговые</b>			
Число объектов, шт.	172	262	424
Доля от общего числа объектов	20%	31%	49%
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	512	553	576
Разница ставок (к минимальной ставке)	100%	108%	113%

Примечание: самая низкая ставка в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 32. Средние ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	431	456	472
2-3 кварталы 2020 г.	305	447	367
2-3 кварталы 2022 г.	312	462	403
2-3 кварталы 2023 г.	319	474	415
2-3 кварталы 2024 г.	357	508	440
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	437	459	479
2-3 кварталы 2025 г.	360	390	485
<b>Прирост**</b>	<b>-18%</b>	<b>-15%</b>	<b>1,3%</b>
<b>Производственно - складские</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	151	163	158
2-3 кварталы 2020 г.	123	170	144
2-3 кварталы 2022 г.	132	187	160
2-3 кварталы 2023 г.	140	184	157
2-3 кварталы 2024 г.	160	198	159
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	208	180	180
2-3 кварталы 2025 г.	214	184	199
<b>Прирост**</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>11%</b>
<b>Торговые</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	519	507	583
2-3 кварталы 2020 г.	414	488	441
2-3 кварталы 2022 г.	458	509	517
2-3 кварталы 2023 г.	488	513	543
2-3 кварталы 2024 г.	545	532	580
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	564	546	593
2-3 кварталы 2025 г.	512	553	576

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Прирост**	-9,2%	1,3%	-2,9%

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

## 2.5 Зависимость арендной ставки от местоположения объекта (районы области)

Таблица 33. Распределение объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района области, штук, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисы	Произв. – складские	Торговые	По всем типам
Беловский	29	23	103	155
Гурьевский	3	3	17	23
Ижморский	2	-	1	3
Крапивинский	2	4	4	10
Ленинск-Кузнецкий	54	30	119	203
Марининский	13	3	18	34
Междуреченский	37	13	63	113
Новокузнецкий	37	27	72	136
Прокопьевский	107	63	255	425
Промышленновский	2	5	18	25
Таштагольский	8	3	34	45
Тисульский	1	-	-	1
Топкинский	8	2	28	38
Тяжинский	2	-	1	3
Чебулинский	2	-	2	4
Юргинский	24	18	69	111
Яйский	13	3	39	55
Яшкинский	5	1	15	21

Таблица 34. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м., 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисы	Произв. – складские	Торговые	По всем типам
Беловский	413	187	555	375
Гурьевский	595	95	601	410
Ижморский	288*	-	800*	569
Крапивинский	495*	178	670	332
Ленинск-Кузнецкий	367	180	547	384
Марининский	352	160	556	378
Междуреченский	613	216	536	525
Новокузнецкий	566	204	789	377
Прокопьевский	422	195	566	388
Промышленновский	459*	263	530	433
Таштагольский	442	262	451	439
Тисульский	250*	-	-	250*
Топкинский	446	350*	560	516
Тяжинский	308*	-	598*	369
Чебулинский	250*	-	656*	621
Юргинский	318	202	478	364
Яйский	533	255	505	464
Яшкинский	325	120*	580	519

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

## 2.6 Зависимость арендной ставки от площади объекта

Таблица 35. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 2-3 кварталы 2025 г.

Офисные				
RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Число объектов, шт.	238	60	35	16
Доля от общего числа объектов	68%	17%	10%	5%
Средняя ар. ставка, руб./кв.м.	556	445	472	349
Разница ставок (к миним. ставке)	159%	127%	135%	100%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
Число объектов, шт.	119	28	50	1
Доля от общего числа объектов	60%	14%	25%	1%
Средняя ар. ставка, руб./кв.м.	241	189	198	111*
Разница ставок (к миним. ставке)	216%	170%	178%	100%*
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
Число объектов, шт.	454	149	183	72
Доля от общего числа объектов	53%	17%	21%	8%
Средняя ар. ставка, руб./кв.м.	756	658	543	487
Разница ставок (к миним. ставке)	155%	135%	111%	100%

Примечание: самая низкая ставка в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 36. Динамика средних арендных ставок на вторичном рынке аренды коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв.м.

Офисные				
RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	467	389	398	512
2-3 кварталы 2020 г.	431	326	346	387
2-3 кварталы 2022 г.	488	368	400	383
2-3 кварталы 2023 г.	500	429	359	385
2-3 кварталы 2024 г.	575	500	424	370
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	573	465	496	410
2-3 кварталы 2025 г.	556	445	472	349
<b>Прирост**</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-4,3%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>-15%</b>
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	148	230	135	136
2-3 кварталы 2020 г.	158	118	137	238*
2-3 кварталы 2022 г.	179	168	168	130*
2-3 кварталы 2023 г.	190	164	155	-
2-3 кварталы 2024 г.	212	184	150	-
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	227	199	175	124*
2-3 кварталы 2025 г.	241	189	198	111*
<b>Прирост**</b>	<b>6,2%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>13%</b>	<b>-10%*</b>
Торговые				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	621	531	481	623
2-3 кварталы 2020 г.	571	491	445	395

2-3 кварталы 2022 г.	646	549	491	421
2-3 кварталы 2023 г.	699	594	507	454
2-3 кварталы 2024 г.	762	657	565	453
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	781	658	549	486
2-3 кварталы 2025 г.	756	658	543	487
<b>Прирост**</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,2%</b>

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

## 2.7 Зависимость арендной ставки от площади и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и размеру объектов.

Таблица 37. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>				
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>137</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	100	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 014	1 154	1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	553	643	519
	Ошибка среднего	13%	12%	10%
100-250 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>27</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	54	133	39
	Макс. ставка, руб./кв.м.	900	1 000	1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	381	462	465
	Ошибка среднего	31%	21%	24%
250-500 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>17</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	167	275
	Макс. ставка, руб./кв.м.	500	800	800
	Средняя ставка, руб./кв.м.	279	458	526
	Ошибка среднего	53%	22%	14%
более 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	150	180
	Макс. ставка, руб./кв.м.	300	500	1 000
	Средняя ставка, руб./кв.м.	269	251	453
	Ошибка среднего	40%	50%	34%
<b>Производственно-складские</b>				
до 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>17</b>	<b>38</b>	<b>64</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	50	38	28
	Макс. ставка, руб./кв.м.	352	900	700
	Средняя ставка, руб./кв.м.	206	288	223
	Ошибка среднего	23%	25%	15%
500-1000 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>20</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	286*	83	38
	Макс. ставка, руб./кв.м.	300*	313	400
	Средняя ставка, руб./кв.м.	293*	190	178
	Ошибка среднего	3%*	35%	28%
1000-5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	71	25	65
	Макс. ставка, руб./кв.м.	350	431	500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	206	164	223
	Ошибка среднего	31%	33%	22%
более 5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.			
	Макс. ставка, руб./кв.м.			
	Средняя ставка, руб./кв.м.			111*

RID ANALYTICS <sup>®</sup>	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Ошибка среднего			
<b>Торговые</b>				
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	89	139	226
	Мин. ставка, руб./кв.м.	222	278	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 500	1 581	1 944
	Средняя ставка, руб./кв.м.	681	737	798
	Ошибка среднего	9%	7%	6%
100-200 кв. м.	Объем выборки, шт.	32	46	71
	Мин. ставка, руб./кв.м.	280	100	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 000	1 200	1 850
	Средняя ставка, руб./кв.м.	646	609	695
	Ошибка среднего	11%	13%	11%
200-600 кв. м.	Объем выборки, шт.	38	53	92
	Мин. ставка, руб./кв.м.	68	33	50
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 200	1 300	1 300
	Средняя ставка, руб./кв.м.	463	572	561
	Ошибка среднего	19%	12%	10%
более 600 кв. м.	Объем выборки, шт.	13	24	35
	Мин. ставка, руб./кв.м.	200	200	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 000	1 000	1 000
	Средняя ставка, руб./кв.м.	463	481	499
	Ошибка среднего	22%	21%	15%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

## 2.8 Зависимость арендной ставки от численности населения

Таблица 38. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от численности населения, 2-3 кварталы 2025 г. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS <sup>®</sup>	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
<b>Офисные</b>					
Число объектов, шт.	11	13	70	184	71
Доля от общего числа объектов	3%	4%	20%	53%	20%
Средняя ар. ставка, руб./кв.м.	403	424	478	438	394
Разница ставок (к миним. ставке)	102%	107%	121%	111%	100%
<b>Производственно-складские</b>					
Число объектов, шт.	16	7	40	96	39
Доля от общего числа объектов	8%	4%	20%	48%	20%
Средняя ар. ставка, руб./кв.м.	225	157	202	182	220
Разница ставок (к миним. ставке)	143%	100%	129%	115%	140%
<b>Торговые</b>					
Число объектов, шт.	38	62	163	417	178
Доля от общего числа объектов	4%	7%	19%	49%	21%
Средняя ар. ставка, руб./кв.м.	530	530	615	536	571
Разница ставок (к миним. ставке)	100%	100%	116%	101%	108%

Примечание: самая низкая ставка в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 39. Динамика средних ставок объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS <sup>®</sup>	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
<b>Офисные</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	417	285	437	507	448
2-3 кварталы 2020 г.	214	362	332	426	343

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
2-3 кварталы 2022 г.	446	364	401	431	356
2-3 кварталы 2023 г.	318	288	401	435	415
2-3 кварталы 2024 г.	455	480	488	459	359
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	320	458	556	499	403
2-3 кварталы 2025 г.	403	424	478	438	394
<b>Прирост**</b>	<b>26%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-14%</b>	<b>-12%</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Производственно-складские</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	98	183	142	173	206
2-3 кварталы 2020 г.	107	176	139	155	163
2-3 кварталы 2022 г.	140	145	196	179	154
2-3 кварталы 2023 г.	220	155	141	168	180
2-3 кварталы 2024 г.	251	209	161	181	150
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	240	190	175	170	192
2-3 кварталы 2025 г.	225	157	202	182	220
<b>Прирост**</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-17%</b>	<b>15%</b>	<b>7,1%</b>	<b>15%</b>
<b>Торговые</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	463	418	616	528	618
2-3 кварталы 2020 г.	368	464	474	460	423
2-3 кварталы 2022 г.	517	570	478	528	434
2-3 кварталы 2023 г.	544	452	561	517	521
2-3 кварталы 2024 г.	504	538	625	533	571
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	489	511	642	567	558
2-3 кварталы 2025 г.	530	530	615	536	571
<b>Прирост**</b>	<b>8,4%</b>	<b>3,7%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-5,5%</b>	<b>2,3%</b>

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

## 2.9 Зависимость арендной ставки от численности населения и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и численности населения объектов.

Таблица 40. Распределение и средние ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от численности населения и местоположения, 2-3 кварталы 2025 г. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	4	4	3
	Мин. ставка, руб./кв.м.	250	250	371
	Макс. ставка, руб./кв.м.	300	600	1 000
	Средняя ставка, руб./кв.м.	280	367	713
	Ошибка среднего	8%	35%	42%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	4	6	3
	Мин. ставка, руб./кв.м.	200	200	441
	Макс. ставка, руб./кв.м.	350	500	700
	Средняя ставка, руб./кв.м.	291	451	466
	Ошибка среднего	20%	21%	29%
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	25	5	40
	Мин. ставка, руб./кв.м.	54	443	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 014	897	1 417
	Средняя ставка, руб./кв.м.	371	667	552
	Ошибка среднего	29%	24%	16%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	34	78	72
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	100	100

RID ANALYTICS®	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 000	1 154	1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	363	380	566
	Ошибка среднего	23%	17%	10%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.			39
	Макс. ставка, руб./кв.м.			1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.			394
	Ошибка среднего			20%
<b>Производственно-складские</b>				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	250*	100	42
	Макс. ставка, руб./кв.м.	286*	596	500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	276*	251	200
	Ошибка среднего	9%*	41%	66%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.		57	
	Макс. ставка, руб./кв.м.		415	
	Средняя ставка, руб./кв.м.		157	
	Ошибка среднего		58%	
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>30</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	50	67	38
	Макс. ставка, руб./кв.м.	350	500	417
	Средняя ставка, руб./кв.м.	246	122	205
	Ошибка среднего	40%	135%	17%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>19</b>	<b>45</b>	<b>32</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	63	25	28
	Макс. ставка, руб./кв.м.	352	900	700
	Средняя ставка, руб./кв.м.	201	185	167
	Ошибка среднего	20%	34%	31%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.			33
	Макс. ставка, руб./кв.м.			680
	Средняя ставка, руб./кв.м.			220
	Ошибка среднего			19%
<b>Торговые</b>				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>19</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	400	193	75
	Макс. ставка, руб./кв.м.	800	879	667
	Средняя ставка, руб./кв.м.	655	560	498
	Ошибка среднего	23%	16%	17%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>10</b>	<b>38</b>	<b>14</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	101	33	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 500	1 500	1 733
	Средняя ставка, руб./кв.м.	449	536	566
	Ошибка среднего	49%	22%	39%
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>56</b>	<b>25</b>	<b>82</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	68	286	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 471	1 200	1 944
	Средняя ставка, руб./кв.м.	560	586	665
	Ошибка среднего	14%	16%	11%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>102</b>	<b>184</b>	<b>131</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	100	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 429	1 581	1 857
	Средняя ставка, руб./кв.м.	489	551	550
	Ошибка среднего	12%	8%	10%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>178</b>
	Мин. ставка, руб./кв.м.			50
	Макс. ставка, руб./кв.м.			1 892
	Средняя ставка, руб./кв.м.			571

RID ANALYTICS <sup>®</sup>	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Ошибка среднего			9%

*\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно*

Подготовлено для Шестакова Андрея Владимировича

### 3 Анализ предложения на рынке земельных участков Кемеровской области

#### 3.1 Состав базы данных на рынке земельных участков

В данном разделе мы публикуем данные о земельных участках на территории Кемеровской области, предлагаемых к продаже. Часть предлагаемых участков пустые, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению и в анализе не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов, а также с сельскохозяйственным назначением не рассматривались.

Цены приведены в пересчете на 1 кв. м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

Таблица 41. Характеристики выборки на рынке земельных участков ДО НОРМИРОВАНИЯ

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Объем предложения, штук	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, кв. м.	Прирост суммарной площади	Средняя площадь участка, кв. м.	Суммарная стоимость участков, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
2-3 кварталы 2020 г.*	46	-19%	279 243	-58%	6 071	126	-57%
2-3 кварталы 2022 г.*	42	-2,3%	265 573	-19%	6 323	116	-25%
2-3 кварталы 2023 г.*	60	43%	612 846	131%	10 214	281	142%
2-3 кварталы 2024 г.*	48	-20%	368 102	-40%	7 669	171	-39%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	38	-21%	840 671	128%	22 123	384	124%
2-3 кварталы 2025 г.	40	5,3%	864 353	2,8%	21 609	382	-0,6%

\*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

#### 3.2 Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица 42. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Значения
Минимальная цена, руб./кв.м.	94
Максимальная цена, руб./кв.м.	6 000
Средняя цена, руб./кв.м.	442
Стандартное отклонение цены за 1 кв. м., руб.	1 334

Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв.м. Слева были удалены объекты, цена кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены, справа были удалены объекты, цена кв. м. которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки – 97,5%).

Таблица 43. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Значения
Число объектов, шт.	39
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	435
Мода удельной цены, руб.	833
Медиана удельной цены, руб.	615

Таблица 44. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2020 г.*	45	47	3 409	438	2,6%
2-3 кварталы 2021 г.*	41	50	2 807	443	1,1%

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2022 г.*	41	28	7 222	396	-11%
2-3 кварталы 2023 г.*	59	28	9 000	434	9,6%
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	42	48	5 476	443	2,1%
2-3 кварталы 2024 г.	47	50	5 476	433	-2,3%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	36	95	5 500	421	-2,8%
2-3 кварталы 2025 г.	39	94	4 242	435	3,3%

\*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2-3 кварталах 2025 г. выросла на 3,3% и составила 435 руб. за 1 кв. м.

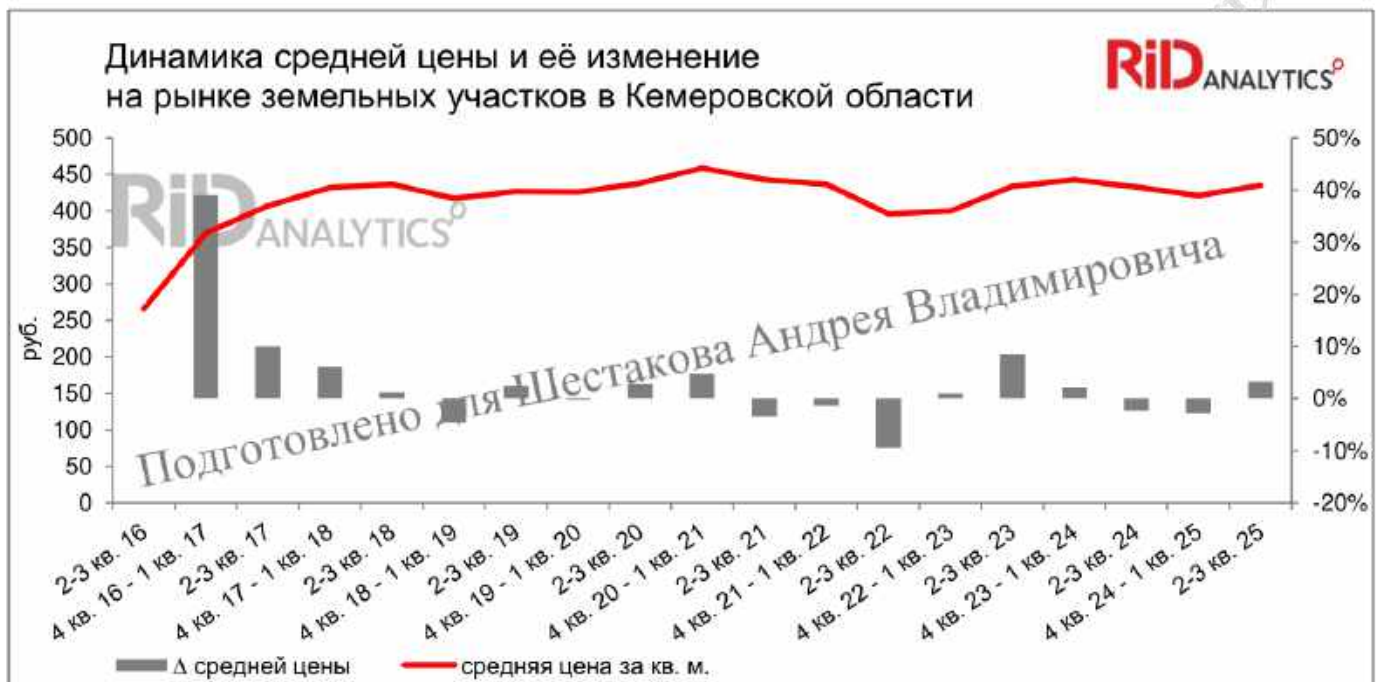


Таблица 45. Распределение и средние цены земельных участков по территориальным зонам, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Зона 1	9	23%	563	138%
Зона 2	10	26%	657	162%
Зона 3	20	51%	407	100%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

Таблица 46. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
2-3 кварталы 2020 г.	1 265	257	338
2-3 кварталы 2022 г.	1 110	222	430
2-3 кварталы 2023 г.	928	271	362
2-3 кварталы 2024 г.	1 265	313	386
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	787	451	343
2-3 кварталы 2025 г.	563	657	407
Прирост**	-28%	46%	19%

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

Таблица 47. Распределение и средние цены земельных участков по районам, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Беловский	5	13%	341	148%
Гурьевский	1	3%	231*	100%*
Крапивинский	1	3%	1 875*	813%*
Ленинск-Кузнецкий	2	5%	1 400*	607%*
Мариинский	2	5%	1 377*	597%*
Новокузнецкий	1	3%	2 364*	1024%*
Прокопьевский	15	38%	400	174%
Таштагольский	4	10%	843	365%
Топкинский	1	3%	833*	361%*
Тяжинский	1	3%	725*	314%*
Юргинский	3	8%	228	99%
Яйский	3	8%	1 195	518%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

Таблица 48. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от их площади, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв. м.	5	13%	1 529	681%
От 1 до 5 тыс. кв. м.	21	54%	1 072	477%
От 5 до 10 тыс. кв. м.	2	5%	336*	150%*
От 10 до 30 тыс. кв. м.	1	3%	725*	323%*
От 30 до 100 тыс. кв. м.	6	15%	841	375%
Более 100 тыс. кв. м. (10 га)	4	10%	225	100%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

Таблица 49. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	От 30 до 100 тыс. кв. м.	Более 100 тыс. кв. м. (10 га)
2-3 кварталы 2020 г.	706	744	368*	903	83*	87*
2-3 кварталы 2022 г.	1 559	894	713	364	-	28*
2-3 кварталы 2023 г.	1 566	922	1 702	697	166	28*
2-3 кварталы 2024 г.	1 308	1 068	1 232	534	75	-
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	1 385	1 204	1 123*	1 218	167*	285
2-3 кварталы 2025 г.	1 529	1 072	336*	725*	841	225
<b>Прирост**</b>	<b>10%</b>	<b>-11%</b>	<b>-70%*</b>	<b>-40%*</b>	<b>404%*</b>	<b>-21%</b>

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

Таблица 50. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от численности населения, 2-3 кварталы 2025 г. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
до 8 тыс. чел.	14	40%	607	390%
8-20 тыс. чел.	1	3%	2 646*	1700%*
20-50 тыс. чел.	6	17%	1 010	649%
50-150 тыс. чел.	10	29%	794	510%
Более 150 тыс. чел.	4	11%	156	100%

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

Таблица 51. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS <sup>o</sup>	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
2-3 кварталы 2020 г.	128	645	838	500	1 750*
2-3 кварталы 2022 г.	274	192	1 205	699	1 154
2-3 кварталы 2023 г.	179	642	767	1 019	205
2-3 кварталы 2024 г.	166	590*	1 339	900	531
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	417	391	1 215	1 308	107
2-3 кварталы 2025 г.	607	2 646*	1 010	794	156
<b>Прирост**</b>	<b>46%</b>	<b>577%*</b>	<b>-17%</b>	<b>-39%</b>	<b>46%</b>

\*\*к предыдущему периоду

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.

## 4 Коэффициенты сменяемости вариантов и срок экспозиции на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области

### 4.1 Коэффициенты сменяемости

Коэффициент сменяемости показывает, сколько новых вариантов появилось в базе данных по сравнению с предыдущим периодом. Например, если коэффициент сменяемости равен 45% - это означает, что 45% вариантов были новыми, а 55% - старыми, перешедшими из прошлого полугодия.

Таблица 52. Коэффициенты сменяемости на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Число объектов*, из них:	242	382	696
старые	160	287	482
новые	82	95	214
Коэффициент сменяемости	<b>34%</b>	<b>25%</b>	<b>31%</b>

\*до нормирования

Во 2-3 кварталах 2025 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 34%, по производственно-складским и торговым объектам – 25% и 31% соответственно.

Таблица 53. Динамика коэффициентов сменяемости на вторичном рынке продажи

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	58%	52%	60%
2-3 кварталы 2020 г.	28%	28%	28%
2-3 кварталы 2022 г.	25%	31%	29%
2-3 кварталы 2023 г.	53%	51%	45%
2-3 кварталы 2024 г.	44%	42%	50%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	51%	45%	57%
2-3 кварталы 2025 г.	34%	25%	31%

Динамика коэффициента сменяемости на вторичном рынке  
продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области

RiD ANALYTICS<sup>o</sup>

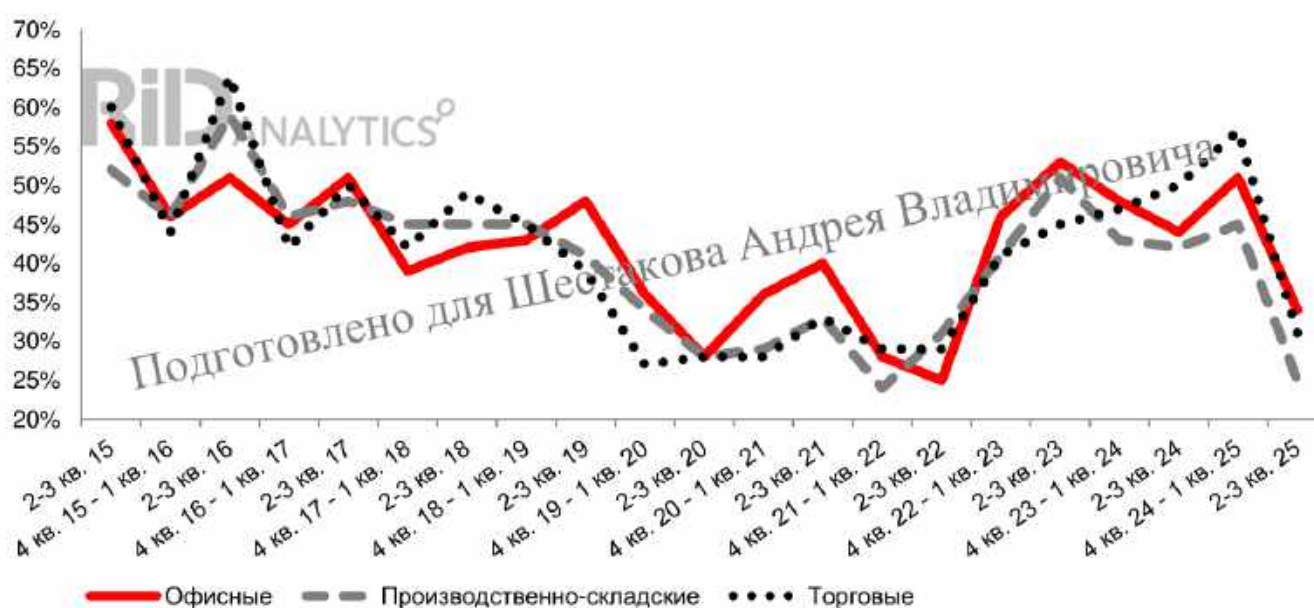


Таблица 54. Коэффициенты сменяемости на рынке аренды, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Число объектов*, из них:	349	202	866
старые	227	120	525
новые	122	82	341
Коэффициент сменяемости	35%	41%	39%

\*до нормирования

Во 2-3 кварталах 2025 г. коэффициент сменяемости на рынке аренды коммерческой недвижимости составил: по офисным и производственно-складским помещениям – 35% и 41% соответственно, по торговым объектам – 39%.

Таблица 55. Динамика коэффициентов сменяемости на рынке аренды

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	57%	66%	63%
2-3 кварталы 2020 г.	48%	53%	57%
2-3 кварталы 2022 г.	52%	53%	53%
2-3 кварталы 2023 г.	55%	54%	55%
2-3 кварталы 2024 г.	60%	56%	59%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	65%	65%	60%
2-3 кварталы 2025 г.	35%	41%	39%



Таблица 56. Коэффициенты сменяемости на рынке продажи земельных участков, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Значения
Число объектов*, из них:	40
старые	17
новые	23
Коэффициент сменяемости	58%

\*до нормирования

Во 2-3 кварталах 2025 г. коэффициент сменяемости на рынке продажи земельных участков составил 58%.

Таблица 57. Динамика коэффициентов сменяемости на рынке земельных участков

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Значения
2-3 кварталы 2020 г.	41%
2-3 кварталы 2022 г.	57%
2-3 кварталы 2023 г.	27%
2-3 кварталы 2024 г.	54%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	61%
2-3 кварталы 2025 г.	58%



#### 4.2 Срок экспозиции

Важный индикатор состояния рынка недвижимости - срок экспозиции объектов на рынке. Срок экспозиции зависит от ценовой категории объекта, местоположения, типа условий продажи. Снижение среднего срока экспозиции объектов на рынке свидетельствует о том, что спрос растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

Таблица 58. Срок экспозиции на вторичном рынке продажи, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	239	375	686
Из них присутствовало в последнем месяце	25	61	107
Средний срок экспозиции, месяцев	<b>20,9</b>	<b>21,8</b>	<b>21,3</b>

Таблица 59. Распределение объектов, предложенных к продаже, на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, штук, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Срок присутствия в базе			
1-4 недели	-	-	-
5-12 недель	-	-	-

RiD ANALYTICS <sup>o</sup> Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
13-24 недель	-	1	1
25-40 недель	1	-	1
41-52 недель	19	45	84
53 и более недель	5	15	21

Таблица 60. Структура объектов, предложенных к продаже, на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup> Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	-	-	-
5-12 недель	-	-	-
13-24 недель	-	2%	1%
25-40 недель	4%	-	1%
41-52 недель	76%	74%	79%
53 и более недель	20%	25%	20%
Итого	100%	100%	100%

Таблица 61. Средние цены продажи на вторичном рынке в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, руб./кв.м., 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup> Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	-	-	-
5-12 недель	-	-	-
13-24 недель	-	2 688*	48 333*
25-40 недель	72 222*	-	54 503*
41-52 недель	13 147	3 363	25 930
53 и более недель	14 253	3 247	16 329

\* малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 62. Средний срок экспозиции объектов, предложенных к продаже, на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в динамике, месяцев

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	7,9	8,4	7,2
2-3 кварталы 2020 г.	18,2	20,3	19,7
2-3 кварталы 2022 г.	19,0	22,8	21,6
2-3 кварталы 2023 г.	22,6	28,7	28,6
2-3 кварталы 2024 г.	23,3	32,1	30,5
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	21,1	29,1	24,2
2-3 кварталы 2025 г.	20,9	21,8	21,3

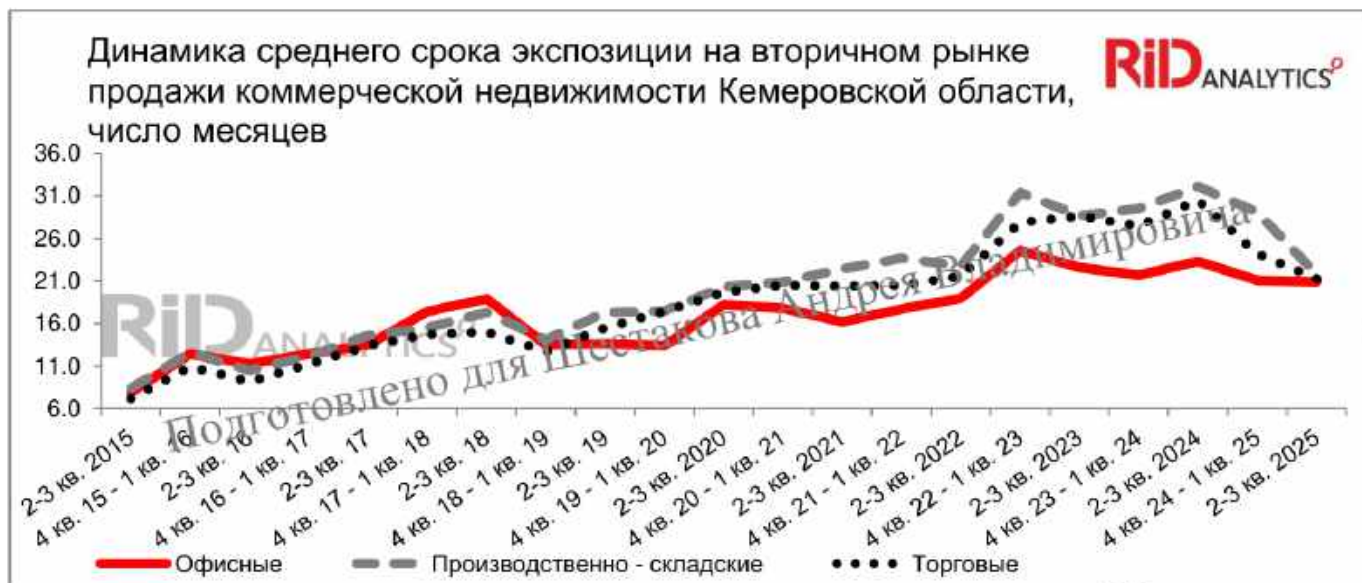


Таблица 63. Срок экспозиции на рынке аренды, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	349	198	858
Из них присутствовало в последнем месяце	38	25	72
Средний срок экспозиции, месяцев	26,2	17,1	18,7

Таблица 64. Распределение объектов, предложенных к аренде, на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, штук, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
<b>Срок присутствия в базе</b>			
1-4 недели	-	-	-
5-12 недель	-	-	-
13-24 недель	-	-	-
25-40 недель	1	1	-
41-52 недель	26	21	59
53 и более недель	11	3	13

Таблица 65. Структура объектов, предложенных к аренде, на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
<b>Срок присутствия в базе</b>			
1-4 недели	-	-	-
5-12 недель	-	-	-
13-24 недель	-	-	-
25-40 недель	3%	4%	-
41-52 недель	68%	84%	82%
53 и более недель	29%	12%	18%
Итого	100%	100%	100%

Таблица 66. Средние арендные ставки в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, руб./кв.м., 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup> Срок присутствия в базе	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	-	-	-
5-12 недель	-	-	-
13-24 недель	-	-	-
25-40 недель	300*	25*	-
41-52 недель	388	204	529
53 и более недель	386	154	402

\* малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 67. Средний срок экспозиции объектов на рынке аренды коммерческой недвижимости, в динамике, месяцев

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	6,2	6,0	6,8
2-3 кварталы 2020 г.	16,7	13,5	14,7
2-3 кварталы 2022 г.	18,2	17,2	19,3
2-3 кварталы 2023 г.	23,7	20,2	22,1
2-3 кварталы 2024 г.	23,9	19,7	22,0
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	17,5	16,9	20,9
2-3 кварталы 2025 г.	26,2	17,1	18,7



Таблица 68. Срок экспозиции на рынке продажи земельных участков, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Значения
Всего объектов*	39
Из них присутствовало в последнем месяце	8
Средний срок экспозиции, мес.	<b>6,4</b>

\* число объектов после нормирования

Таблица 69. Распределение объектов на рынке земельных участков в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, штук, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>®</sup> Срок присутствия в базе	Значения
1-4 недели	-
5-12 недель	3
13-24 недель	1
25-40 недель	2
41-52 недель	1
53 и более недель	1

Таблица 70. Структура объектов на рынке земельных участков в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>®</sup> Срок присутствия в базе	Значения
1-4 недели	-
5-12 недель	38%
13-24 недель	13%
25-40 недель	25%
41-52 недель	13%
53 и более недель	13%
По всем	100%

Таблица 71. Средние цены на рынке земельных участков, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, руб./кв.м., 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>®</sup> Срок присутствия в базе	Значения
1-4 недели	-
5-12 недель	141
13-24 недель	833*
25-40 недель	1 161*
41-52 недель	458*
53 и более недель	405*

\* малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 72. Средний срок экспозиции объектов на рынке земельных участков, в динамике, месяцев

RiD ANALYTICS <sup>®</sup>	Значения
2-3 кварталы 2020 г.	14,8
2-3 кварталы 2022 г.	10,8
2-3 кварталы 2023 г.	12,2
2-3 кварталы 2024 г.	16,8
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	13,3
2-3 кварталы 2025 г.	6,4



Подготовлено для Шестакова Андрея Владимировича

## 5 Сравнительный анализ цен продажи и ставок аренды по типам и местоположению объектов. Оценка валового рентного мультипликатора

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов рассчитаем величину **валового рентного мультипликатора** (это отношение цены покупки объекта к годовому доходу, который можно получить от сдачи его в аренду). По сути, величина валового рентного мультипликатора (ВРМ) показывает, за сколько лет купленный объект полностью окупится при сдаче его в аренду.

Приведенные ниже данные могут содержать погрешность. Во-первых, заявляемая в СМИ и цена продажи и цена реальной сделки могут различаться – по мнению риэлторов, эта разница составляет в среднем 5-7%. Но если учесть комиссию, которую обычно платит покупатель агентству (от 2% до 4% в среднем), то это снижение цены несколько компенсируется. Однако, бывает, что комиссию платит продавец, и тогда реальные расходы покупателя снижаются на сумму торга при заключении сделки (то есть на 5-7%). Необходимо также учитывать, что покупатель несет расходы по оформлению документов. Если документы на объект готовы, оформление сделки обходится в 5-7 тысяч руб., если нет – в сумму от 20 до 50 тыс. руб. Таким образом, в среднем снижение цены при заключении сделки компенсируется затратами на оформление и на услуги агентства. То есть реальные цены продажи (в среднем) изменяются незначительно.

Заявляемая же цена аренды, как правило, при заключении договора не меняется (арендодатели редко идут на снижение). В большинстве случаев та сумма, которую просит арендодатель, уже включает в себя все расходы арендатора (уборка, охрана и т.п.). Но часты случаи, когда платить за электроэнергию арендатору приходится самому – правда, это незначительные суммы. В отдельных случаях в дополнение к арендной плате арендодатель требует оплаты за уборку и прочие «коммерческие услуги», что может существенно повысить величину арендной ставки. К сожалению, выделить такие случаи из общей массы невозможно, т.к. эти моменты в рекламе обычно не отражаются. Арендатор обычно платит агентству в качестве комиссионных от 0,5 до 1 месячной платы за аренду офиса.

*Примечание: Данные настоящего раздела носят справочный характер. Сравнение идет по группе объектов вторичного рынка, предлагаемых к продаже и аренде. Строящиеся объекты в данном разделе не рассматриваются.*

**Таблица 73. Величина валового рентного мультипликатора в зависимости от типа объекта, 2-3 кварталы 2025 г.**

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	ВРМ, лет
Офисные	23 042	432	4,4
Производственно-складские	5 447	196	2,3
Торговые	31 821	557	4,8

Величина валового рентного мультипликатора составила: для офисных помещений – 4,4 года, для производственно-складских и торговых объектов – 2,3 и 4,8 года соответственно.

**Таблица 74. Динамика валового рентного мультипликатора в зависимости от типа объекта, лет**

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	4,5	2,8	4,5
2-3 кварталы 2020 г.	5,0	2,4	4,6
2-3 кварталы 2022 г.	4,5	2,2	4,4
2-3 кварталы 2023 г.	4,2	2,4	4,4
2-3 кварталы 2024 г.	4,0	2,5	4,4
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	3,9	2,5	4,6
2-3 кварталы 2025 г.	4,4	2,3	4,8

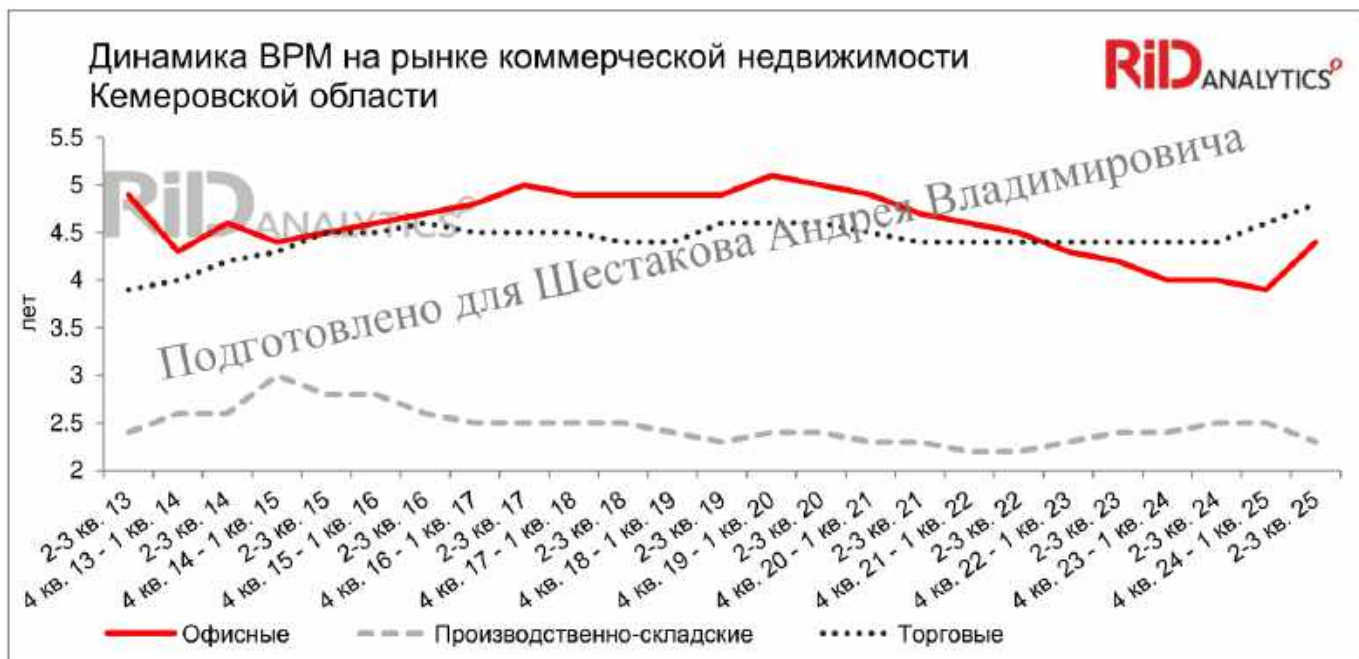


Таблица 75. Величина ВРМ в зависимости от территориальной зоны, в которой расположен объект, 2-3 кварталы 2025 г.

RiD ANALYTICS <sup>®</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>			
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	22 808	20 093	26 192
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	360	390	485
ВРМ, лет	5,3	4,3	4,5
<b>Производственно - складские</b>			
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	4 908	5 087	5 966
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	214	184	199
ВРМ, лет	1,9	2,3	2,5
<b>Торговые</b>			
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	30 970	32 574	32 035
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	512	553	576
ВРМ, лет	5,0	4,9	4,6

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 76. Величина ВРМ в зависимости от территориальной зоны, в которой расположен объект, в динамике, лет

RiD ANALYTICS <sup>®</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
<b>Офисные</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	4,5	4,6	4,5
2-3 кварталы 2020 г.	5,4	4,6	5,0
2-3 кварталы 2022 г.	5,1	4,1	4,6
2-3 кварталы 2023 г.	4,9	3,7	4,4
2-3 кварталы 2024 г.	4,3	3,7	4,0
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	4,0	3,9	4,0
2-3 кварталы 2025 г.	5,3	4,3	4,5
<b>Производственно - складские</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	2,4	3,0	2,8
2-3 кварталы 2020 г.	2,9	2,0	2,6
2-3 кварталы 2022 г.	2,8	2,1	2,3
2-3 кварталы 2023 г.	2,7	2,3	2,4
2-3 кварталы 2024 г.	2,6	2,0	2,7

RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	Зона 1	Зона 2	Зона 3
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	2,4	2,2	2,8
2-3 кварталы 2025 г.	1,9	2,3	2,5
<b>Торговые</b>			
2-3 кварталы 2015 г.	3,7	4,4	4,6
2-3 кварталы 2020 г.	4,4	4,5	4,8
2-3 кварталы 2022 г.	4,1	4,6	4,4
2-3 кварталы 2023 г.	4,2	5,0	4,2
2-3 кварталы 2024 г.	4,3	4,7	4,2
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	4,9	4,9	4,2
2-3 кварталы 2025 г.	5,0	4,9	4,6

\*недостаточно наполненная группа, данные приведены справочно

Таблица 77. Величина ВРМ в зависимости от площади объекта, 2-3 кварталы 2025 г.

<b>Офисные</b>				
RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	66 644	34 177	31 180	18 721
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	556	445	472	349
ВРМ, лет	10,0	6,4	5,5	4,5
<b>Производственно-складские</b>				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	11 387	7 533	6 916	2 825
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	241	189	198	111*
ВРМ, лет	3,9	3,3	2,9	2,1*
<b>Торговые</b>				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	61 563	41 900	35 587	26 491
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	756	658	543	487
ВРМ, лет	6,8	5,3	5,5	4,5

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 78. Величина ВРМ в зависимости от площади объекта, в динамике, лет

<b>Офисные</b>				
RiD ANALYTICS <sup>o</sup>	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	7,1	5,1	5,5	3,7
2-3 кварталы 2020 г.	6,9	5,9	4,4	4,9
2-3 кварталы 2022 г.	7,2	5,5	4,2	3,8
2-3 кварталы 2023 г.	7,9	5,1	4,8	3,6
2-3 кварталы 2024 г.	8,9	5,5	4,7	3,3
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	8,5	6,4	3,9	3,5
2-3 кварталы 2025 г.	10,0	6,4	5,5	4,5
<b>Производственно-складские</b>				
Период /Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	4,6	2,1	2,9	3,2
2-3 кварталы 2020 г.	3,3	3,5	2,4	1,3*
2-3 кварталы 2022 г.	3,6	2,7	2,0	1,5*
2-3 кварталы 2023 г.	4,2	4,0	2,6	-
2-3 кварталы 2024 г.	4,5	3,4	2,9	-
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	4,4	3,3	3,1	1,8*
2-3 кварталы 2025 г.	3,9	3,3	2,9	2,1*
<b>Торговые</b>				
Период /Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	5,6	5,4	5,0	3,7

2-3 кварталы 2020 г.	5,1	4,4	4,8	4,7
2-3 кварталы 2022 г.	5,4	5,0	4,5	4,3
2-3 кварталы 2023 г.	5,9	5,0	4,6	4,4
2-3 кварталы 2024 г.	6,5	4,9	4,5	4,3
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	6,5	5,1	5,5	4,3
2-3 кварталы 2025 г.	6,8	5,3	5,5	4,5

\*недостаточно наполненная группа, данные приведены справочно

Таблица 79. Величина ВРМ в зависимости от численности населения, 2-3 кварталы 2025 г.

RID ANALYTICS <sup>®</sup>	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
<b>Офисные</b>					
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	13 258	30 366	26 980	24 306	20 956
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	403	424	478	438	394
ВРМ, лет	2,7	6,0	4,7	4,6	4,4
<b>Производственно-складские</b>					
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	5 449	10 026	5 850	4 910	6 046
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	225	157	202	182	220
ВРМ, лет	2,0	5,3	2,4	2,3	2,3
<b>Торговые</b>					
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	30 358	34 797	32 135	31 714	31 057
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	530	530	615	536	571
ВРМ, лет	4,8	5,5	4,4	4,9	4,5

\*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 80. Величина ВРМ в зависимости от численности населения, в динамике, лет

RID ANALYTICS <sup>®</sup>	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
<b>Офисные</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	4,5	12,5	3,3	4,0	3,7
2-3 кварталы 2020 г.	7,3	5,1	5,5	4,9	4,1
2-3 кварталы 2022 г.	2,7	4,5	4,8	4,7	4,0
2-3 кварталы 2023 г.	4,0	7,3	4,0	4,4	3,1
2-3 кварталы 2024 г.	3,1	6,9	3,6	4,2	3,6
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	3,0	8,3	3,5	4,0	3,9
2-3 кварталы 2025 г.	2,7	6,0	4,7	4,6	4,4
<b>Производственно-складские</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	5,5	2,6	2,7	2,6	2,1
2-3 кварталы 2020 г.	2,6	1,7	2,4	2,4	2,5
2-3 кварталы 2022 г.	2,8	2,2	1,9	2,2	2,2
2-3 кварталы 2023 г.	1,6	2,0	2,5	2,7	2,0
2-3 кварталы 2024 г.	1,7	2,9	2,5	2,2	2,6
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	2,1	4,1	2,6	2,5	2,3
2-3 кварталы 2025 г.	2,0	5,3	2,4	2,3	2,3
<b>Торговые</b>					
2-3 кварталы 2015 г.	6,1	4,6	3,6	4,3	4,8
2-3 кварталы 2020 г.	4,1	4,0	4,2	5,4	4,4
2-3 кварталы 2022 г.	3,5	3,9	4,9	4,8	4,0
2-3 кварталы 2023 г.	2,4	5,7	4,2	5,2	4,2
2-3 кварталы 2024 г.	3,8	5,3	4,0	4,9	4,0
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	5,1	5,7	3,6	5,1	4,4
2-3 кварталы 2025 г.	4,8	5,5	4,4	4,9	4,5

\*недостаточно наполненная группа, данные приведены справочно

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Цель и задачи исследования. Краткое описание методики сбора и анализа информации

Данный отчет-мониторинг является периодическим аналитическим изданием.

**Цель подготовки данного мониторинга** - изучение предложения на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области. Задачи – изучить характеристики объектов, предлагаемых к продаже и аренде, ценовую ситуацию на рынке аренды и продажи, зависимость цены от типа объекта, его местоположения.

При подготовке отчета использовались вторичные данные – предложения о продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости на интернет-порталах, посвященных недвижимости.

**Генеральной совокупностью данного исследования может считаться совокупность объектов, выставленных на продажу или аренду.** Часть из них выставлена на «свободном рынке», то есть при участии агентств или СМИ как канала распространения информации. Существует и другая, «скрытая» часть предложения на рынке коммерческой недвижимости - объекты, которые не попадают в СМИ.

База данных, составленная на основе рекламы в специализированных СМИ, не может полностью соответствовать генеральной совокупности и является выборкой из нее. Однако, она охватывает значительную часть существующего предложения на рынке коммерческой недвижимости, не менее половины. Поэтому выводы, полученные на основе анализа базы данных, можно распространить и на всю генеральную совокупность в целом.

### В исследовании не подвергались анализу объекты:

1. С неуказанной ценой, местоположением (район) или метражом.
2. Объекты, данные по которым невозможно трактовать однозначно. Например, «объект в 30 минутах езды от пл.Волкова» (в каком направлении и с какой скоростью?), «9 комнат от 20 до 30 кв.м.» (непонятно, какова общая площадь) или «150 кв.м. по цене 400-500 руб./за 1 кв.м.» (непонятно, какая часть площади по какой цене предлагается).
3. Объекты, расположенные на территории г. Кемерово и Кемеровского района
4. Не выведенные из жилого фонда (квартиры)
5. Действующий бизнес, продающийся/сдающийся вместе с помещением
6. Киоски без места, трейлеры на вещевых рынках
7. Единичные объекты, такие, как банный комплекс
8. Объекты, сдающиеся посуточно (склады)
9. Объекты, в описаниях которых имеются явные опечатки (например, продажа помещения по 100 руб. за кв. м.).

**Если объект предлагается к продаже сразу несколькими агентствами по разным ценам, в анализе учитывалась самая низкая цена предложения. Средняя цена 1 кв. м. рассчитывалась как суммарная стоимость объектов данной категории, деленная на их суммарную площадь.**

При знакомстве с данными исследования необходимо учитывать, что в анализе фигурируют цены предложения, а не цены реальных сделок. В условиях различной рыночной конъюнктуры цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения (чаще все же они отличаются в сторону уменьшения). В анализе фигурируют не полные базы данных агентств, а лишь те варианты, которые рекламируются в печатных средствах информации. Однако, по мнению риэлторов, для коммерческой недвижимости именно печатные СМИ являются основным каналом рекламы.

Необходимо также иметь в виду, что информация об объектах коммерческой недвижимости, размещаемая агентствами в СМИ, как правило, очень общая. Поэтому выделить «дубли» (то есть один и тот же вариант, предлагаемый разными агентствами) возможно не всегда. Например, об одном и том же офисе, предлагаемом к продаже, одно агентство напишет «офис в Ленинском районе 30 кв. м. по цене 3 тыс. руб. за 1 кв. м.», а другое «офис в Ленинском районе 36 кв. м. по цене 100 тыс. рублей». На первый взгляд, может показаться, что речь идет о разных объектах, а на деле может оказаться, что это одно помещение.

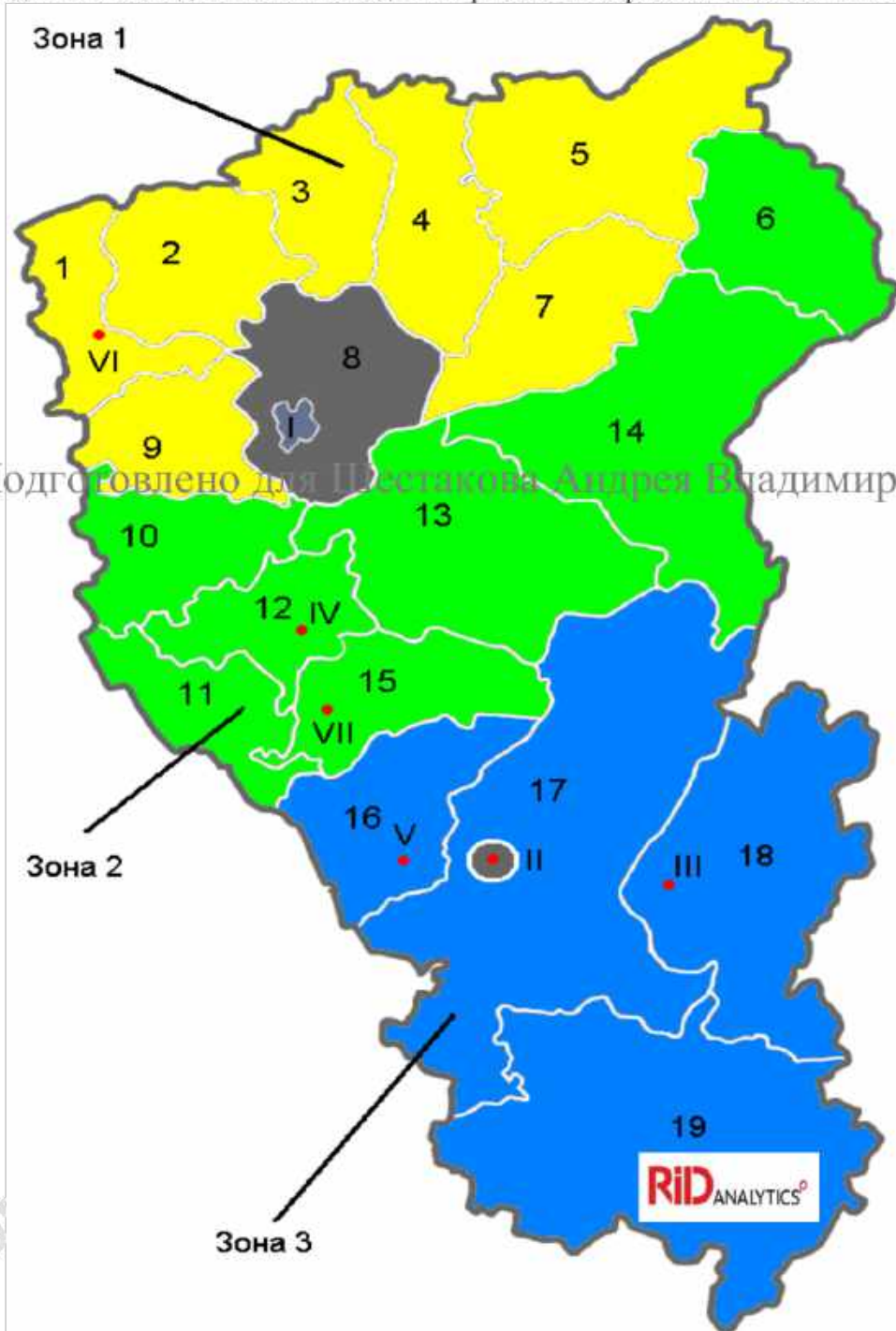
С другой стороны, есть вероятность, что объекты, удаленные из базы из-за подозрения, что они являются дублями, могут таковыми не являться. В частности, если два агентства предлагали к аренде или продаже абсолютно одинаковые по цене и площади объекты, расположенные в одном районе, то один из них удалялся. Хотя, возможно, это действительно были два разных объекта с одинаковыми характеристиками.

Методика, применявшаяся для обработки полученных данных, основана на принципах математической статистики и разработана с учетом работы Г.М.Стерника «Методология и технология анализа рынка недвижимости».

## Типизация объектов в зависимости от их местоположения.

Кемеровский район Кемеровской области, г. Новокузнецк и его близлежащий пригород в данное исследование не входит.

Для целей данного исследования мы объединили районы Кемеровской области в 3 зоны:



1 Юргинский	10 Промышленновский	19 Таштагольский
2 Яшкинский	11 Гурьевский	I г. Кемерово
3 Яйский	12 Ленинск-Кузнецкий	II г. Новокузнецк
4 Ижморский	13 Крапивинский	III г. Междуреченск
5 Мариинский	14 Тисульский	IV г. Ленинск-Кузнецкий
6 Тяжинский	15 Беловский	V г. Прокопьевск
7 Чебулинский	16 Прокопьевский	VI г. Юрга
8 Кемеровский	17 Новокузнецкий	VII г. Белово
9 Топкинский	18 Междуреченский	

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Кемеровской области
1	Северная часть Кемеровской области	Юргинский, Яшкинский, Яйский, Ижморский, Мариинский, Чебулинский, Топкинский.
2	Средняя часть Кемеровской области	Тяжинский, Тисульский, Крапивинский, Промышленновский, Гурьевский, Ленинск-Кузнецкий, Беловский.
3	Южная часть Кемеровской области	Прокопьевский, Новокузнецкий, Междуреченский, Таштагольский.

#### Типизация объектов в зависимости от их назначения.

##### Основные предпосылки типизации:

1. Поскольку данная типизация проводится по назначению недвижимости, главный вопрос при отнесении к типу – **для чего используется та или иная недвижимость?**
2. При отнесении недвижимости к тому или иному типу по назначению, нередко возникают сложности, т.к., теоретически, в одном и том же объекте есть обычно возможность размещения разных объектов. Так, есть случаи перехода из жилой недвижимости в нежилую (торговые и офисные помещения в бывших квартирах) и наоборот (лофты в бывших производственных объектах). Поэтому при отнесении к тому или иному типу аналитик должен сделать вывод о наиболее вероятном использовании объекта, исходя из его местоположения и прочих характеристик.
3. При отнесении объекта к той или иной категории, один из основных критериев – предыдущее использование объекта.
4. Перечень типов недвижимости должен быть исчерпывающим, и база данных должна быть к нему приведена полностью. То есть, после отнесения объектов к типам не могут возникать новые типы, такие, как «помещение неопределенного назначения», «универсальное помещение». Если определить тип невозможно – объект исключается из базы данных.
5. Разделение на торговые и офисные объекты помещений на первых этажах жилых домов проводится либо по предыдущему использованию, либо, если оно не известно, по следующему показателю: для торгового помещения необходимо наличие отдельного входа с оживленной улицы. Если данное условие не удовлетворено, помещение относится к офисным либо производственно-складским объектам (при отсутствии этих данных решающий фактор – цена либо арендная ставка).
6. Разделение объекта недвижимости и бизнес-объекта: если в общей цене предлагаемого к продаже / аренде объекта доля движимого имущества (оборудование, транспорт, действующее юрлицо, торговая марка, лицензии и допуски и пр.) составляет более 5%, объект не может анализироваться совместно с «пустыми» объектами недвижимости. Анализ таких объектов проводится отдельно, т.к. ценообразующие критерии иные. Так, к бизнес-объектам относятся: АЗС, СТО, заводы с оборудованием и т.п.

##### Типы недвижимости по назначению:

1. Участки недр, месторождения природных ресурсов и комплексы для их эксплуатации
2. Природные объекты: обособленные водные объекты, лесные массивы
3. Воздушные и морские суда, космические объекты
4. Коммуникации, сети, инфраструктурные объекты – дороги, пристани, порты, вокзалы
5. Земельные участки и их части
6. Здания и сооружения, а также их части, в том числе:
  1. **Жилая недвижимость:**
    1. Жилая недвижимость для постоянного проживания:
      1. Многоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них
      2. Малоэтажные многоквартирные жилые дома (более одной квартиры), включая таунхаусы, и квартиры в них
      3. Индивидуальные дома (частные дома, коттеджи)
      4. Помещения для постоянного проживания в нежилых объектах
    2. Жилая недвижимость для временного проживания:
      1. Дачи
      2. Гостиницы, мотели, хостелы
  2. **Коммерческая недвижимость:**
    1. **Офисная недвижимость:**
      1. Бизнес-центры, офисные и административные здания, и офисные помещения в них – как с общим, так и с отдельным входом.
      2. Офисные помещения в жилых домах
        - 2.1 Помещения с общим входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).
        - 2.3 Помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных этажах, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-

торговых помещений). Данные помещения относятся к типу офисных, если указано, что предыдущее их использование – офисное помещение, либо есть данные о том, что вход в помещение расположен со двора дома.

3. Офисные помещения в непрофильных объектах – торговых, производственно-складских объектах

## 2. Производственно-складская недвижимость:

1. Производственные базы с объектами производственного и складского назначения, а также их части, и производственно-складские помещения в них

2. Производственно-складские помещения в непрофильных объектах – жилых домах, офисных, торговых объектах

3. Паркинги, гаражи, стоянки

## 3. Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:

1. Торговые и торгово-развлекательные объекты (торговые центры, гипермаркеты, аквапарки, общепит и т.п.) и помещения торгового или развлекательного назначения в них

2. Торговые, развлекательные помещения, объекты общепита и индустрии сервиса в жилых и нежилых зданиях. Это помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Дополнительными критериями отнесения помещений к типу торговой недвижимости в данном случае являются: указание, что ранее они использовались как торговые; указание на наличие витрин; указание на высокий пешеходный трафик; относительный уровень цен предложения и предложенных арендных ставок.

### Типизация объектов в зависимости от их площади

В исследовании была применена следующая классификация объектов в зависимости от их площади (нижнюю границу включаем, верхнюю - исключаем):

#### 1. Офисные:

- до 100 кв.метров
- 100-250 кв.метров
- 250-500 кв.метров
- свыше 500 кв.метров

#### 2. Торговые и многофункциональные:

- до 100 кв.метров
- 100-200 кв.метров
- 200-600 кв.метров
- свыше 600 кв.метров

#### 3. Производственно-складские:

- до 500 кв.метров
- 500-1000 кв.метров
- 1000-5000 кв. метров
- свыше 5000 кв.метров

#### 4. Земельные участки:

- До 1 тыс. кв.метров
- От 1 до 5 тыс. кв.метров
- От 5 до 10 тыс. кв.метров
- От 10 до 30 тыс. кв.метров
- От 30 до 100 тыс. кв.метров
- Более 100 тыс. кв.метров (10 га)

### Типизация объектов в зависимости от численности населения

В исследовании была применена следующая классификация объектов в зависимости от численности населения (нижнюю границу включаем, верхнюю - исключаем):

- До 8 тыс. человек
- От 8-20 тыс. человек
- От 20-50 тыс. человек
- От 50-150 тыс. человек
- Более 150 тыс. человек



Приложение к диплому № ПП-1 № 581546

**Шестаков**

**Андрей**

**Владимирович**

имеет документ об образовании **диплом о высшем образовании**  
 выдан **Кубанским государственным техническим университетом**  
 27 июня 2007 г. Рег. № 986 ВСТ № 1523797

С " **24 октября 2008** г. по " **30 июня 2009** г. г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**ГОУ ДПО-Государственной академии повышения квалификации и**

**переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России**

дополнительного профессионального образования)

по программе **"Оценка собственности". Специализация "Оценка**

**предприятия (бизнеса)".**

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) .....

(наименование предприятия)

.....

(наименование учреждения)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

За время обучения сдач(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ д/д	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценки
1	Процедура обеспечения формирования, применения и контроля добросовестности	24	Зачет
2	Маркетинг и маркетинговые основы расчета затрат	48	Зачет
3	Бухгалтерский учет в крупном предприятии	36	Отлично
4	Экономический анализ	48	Отлично
5	Налоги и налогообложение	48	Зачет
6	Математические методы в экономике	24	Зачет
7	Центризм	22	Зачет
8	Основы теории стоимости имущества	18	Зачет
9	Основы теории стоимости имущества	126	Отлично
10	Основы теории стоимости имущества	84	Зачет
11	Основы теории стоимости имущества	84	Зачет
12	Основы теории стоимости имущества	126	Зачет
13	Основы теории стоимости имущества	12	Зачет
14	Основы теории стоимости имущества	18	Зачет
15	Основы теории стоимости имущества	20	Зачет
16	Основы теории стоимости имущества	54	Зачет
17	Основы теории стоимости имущества	16	Зачет
18	Основы теории стоимости имущества	36	Зачет
19	Основы теории стоимости имущества	22	Зачет
20	Основы теории стоимости имущества	24	Зачет
21	Основы теории стоимости имущества	24	Зачет
22	Основы теории стоимости имущества	18	Зачет
23	Основы теории стоимости имущества	20	Хорошо
24	Основы теории стоимости имущества	12	Зачет
25	Основы теории стоимости имущества	16	Отлично
26	Основы теории стоимости имущества	16	Отлично

Всего: ..... 998

.....  
 Ректор (директор)  
 .....  
 .....  
 Секретарь



ДПО Кубань, 1998.



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шестакову Андрею Владимировичу в том, что он(а) с 14 сентября 2015 по 31 августа 2015 повышал(а) свою квалификацию в (на) Центре профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе «Система стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 110 часов (сметное число)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Система предприятия	72	с отличием
Дисциплины специальности	4	с отличием
Курс по выбору		

Принят(а) студент(ка) Шестаков Андрей Владимирович (наименование организации)  
 выполнил(а) итоговую работу на тему «Система стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование темы)

М.П. Саратов  
 Ректор (директор) Шестаков Андрей Владимирович  
 Дата 31.08.2015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

042401830610

Документ о квалификации

Регистрационный номер 0079  
 Город Саратов  
 Дата выдачи 31 августа 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что **Шестаков Андрей Владимирович** за время обучения в период с 01 августа 2015 года по 31 августа 2015 года

повысил(а) квалификацию в (на) **Частице учреждения «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе «Система стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 110 часов**

за время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Важные дисциплины	30	отлично
Дисциплины специальности	55	отлично
Курс по выбору	15	отлично

Итоговая работа на тему «Система стоимости предприятия (бизнеса)»



М.П. Саратов  
 Руководитель Шестаков Андрей Владимирович  
 Дата 31.08.2015

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2945788286**

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

Дата выдачи полиса «16» января 2026г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Ф.И.О. полностью <b>Шестаков Андрей Владимирович</b> Адрес по месту регистрации: 236001, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Рассветная, д. 27, кв. 36. Паспорт: 3206 № 046967, выдан: 28.02.2006 г., Отделом внутренних дел Ленинского района г. Кемерово. Член СРО оценщиков: «СМАО» ИНН: 420516202981 E – mail andrei.shestakov@mail.ru тел. 8-923-606-88-34
----------------------	--

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>01.02.2026г.</b> по 24 часа 00 минут <b>31.01.2027г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с <b>01.02.2020</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей.</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2945788286 от 16.01.2026 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Михайлов Василий Юрьевич	Код 718175

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

2719648

Договор № 922/2945788286 от 16.01.2026г.

ОГРН 1027700042413 \* МОСКВА \*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041534-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Шестакову Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 27 г.